REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

REGIONE RAS

PROVINCIA DI NUORO

COMUNE DI SINDIA

CENTRALE FOTOVOLTAICA IN ZONA AGRICOLA

*Progetto per la costruzione e l'esercizio di una Centrale Fotovoltaica a terra e delle relative opere di connessione alla RTN, con potenza del campo fotovoltaico pari a **39,95 MWp**, insediata su circa **49 ha** e capacità di generazione pari a **35,20 MW**, con mantenimento e miglioramento delle potenzialità agro-zootecniche esistenti, da realizzare nel Comune di Sindia (NU).*

Area agricola E3 in Regione Sos Compensos

presso SC Santu Lussurgiu Monte S. Antonio, Fg. 40, Comune Censuario di Sindia (I748)

FASE DI PROGETTO :
DEFINITIVO PER A.U.

OTTENIMENTO AUTORIZZAZIONE UNICA *(Art.12, D. Lgs 387/03)*
con associata
VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE *(Art.23, D. Lgs 152/06)*

Proponente dell'impianto FV:

ILOS
INE SOS CUMPENSOS S.R.L.
A Company of ILOS New Energy Italy

INE SOS CUMPENSOS S.r.l.
Piazza di Santa Anastasia n. 7
00186 Roma (RM)
PEC: inesoscumpenos.srl@legalmail.it

Firmato digitalmente da: Sergio Chiericoni
Data: 03/02/2022 17:42:20

Gruppo di progettazione:

Ing. Silvestro Cossu - Progettazione generale.

Dott. Geologo Giovanni Calia - Studi e indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche, Studio di Impatto Ambientale.

Dott. Roberto Cogoni - Analisi e valutazioni naturalistiche, caratterizzazione biotica, SIA.

Dott. Agronomo Giuliano Sanna - Analisi e valutazioni agronomiche.

Dott. Pianificatore Antonio Ganga - Indagini e Analisi delle proprietà pedologiche.

Dott.ssa Archeologa Noemi Fadda - Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

Dott.ssa Arch. Patrizia Sini - Assetto paesaggistico e opere di mitigazione.

Ing. Marietta Lucia Brau - Progettazione tecnica.

Per. Ind. Alessandro Licheri - Sviluppo soluzione progettuale ed elaborati tecnici per l' impianto FV e per Opere di Connessione alla rete AT.

Per. Ind. Fabiana Casula - Sviluppo progettuale layout elettrico e dimensionamento elettrico centrale fotovoltaico, elaborati grafici tecnici.

Coordinatore generale della progettazione per il gruppo ILOS New Energy Italy s.r.l.

m2 energia
ENERGIE RINNOVABILI

M2 ENERGIA S.r.l.
Via C. D'Ambrosio n. 6, 71016, San Severo (FG)
PEC: m2energia@pec.it

Firmato digitalmente da
GIANCARLO FRANCESCO DIMAURO

CN = DIMAURO GIANCARLO FRANCESCO
SerialNumber = TINIT-DMRGCR55S17I158F
C = IT

Professionisti responsabili

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA ORISTANO
n. 139 Dott. Ing. Silvestro Cossu

COSSU SILVESTRO
10.02.2022
13:13:22
GMT+01:00

Spazio riservato agli uffici:

VIA	*Nome elaborato:* Titolo di disponibilità delle aree di insediamento del campo Fotovoltaico e servitù correlate					*Codice elaborato* GG DISP-FV
N. progetto NU01Si01	*N. commessa* Z31	*Codice pratica*	*Protocollo*		*Scala* -	*Formato di stampa:* ---
Rev. 00 del 31/01/22	*Rev. 01 del*	*Rev. 02 del*	*Rev. 03 del*	*Verificato il*	*Approvato il*	*Rif. file :* **NU01Si01_GG_DISP-FV_00**

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI SUPERFICIE E DI SERVITÙ PREDIALI SOTTOPOSTO A CONDIZIONE
(di seguito anche il "**Contratto**")

Tra

I signori:

Mazza Giovanna, nata a Sindia, il 12/12/1946 e residente in Cagliari,via Monte Santo nr.35 …. codice fiscale MZZGNN46T52I748K;
Mazza Giorgio nato a Cagliari il 12/05/1967 e residente a Cagliari in Via Quintino Sella, 72, codice fiscale MZZGRG67E12B354P (di seguito anche il "**Promittente Costituente**")

E

la società ILOS New Energy Italy SRL, con sede legale in Roma, C.F./P.I. 15478381005 e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, R.E.A. n. RM - 1593236, in persona del procuratore speciale sig. Braghieri Roberto Walter, nato a Winterthur (Svizzera), il 17/10/1962, domiciliato/a per la carica presso la sede della Società (di seguito anche il "**Promissario Superficiario**");

Il Promittente Costituente ed il Promissario Superficiario singolarmente anche la "**Parte**" e congiuntamente le "**Parti**".

PREMESSE

I. Il Promittente Costituente è proprietario a pieno titolo di un terreno situato nel Comune di Sindia (Provincia di Nuoro), per una superficie complessiva di circa 47ettari;

II. Il Promissario Superficiario è interessato all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"**Impianto Fotovoltaico**"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaico e/o di protopascolo.

III. Per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n. ……

IV. Subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente intende promettere di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, intende promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

V. Le Parti quindi, in reciproco accordo, con la sottoscrizione del presente Contratto convengono e stipulano quanto segue.

1. PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

2. OGGETTO DEL CONTRATTO

Con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da

nominare al momento della stipula del contratto definitivo, un diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile (il "**Diritto di Superficie**") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto sul terreno di sua proprietà situato nel Comune di Sindia. CODICE COMUNE 1748 (Provincia di Nuoro) riportato al Catasto Terreni del Comune di Sindia al foglio 40, particelle n.4,7,9,11,12,14,15,16,17,18,21,32. (di seguito il "**Terreno** ").

Per una più precisa identificazione del Terreno sul quale insisterà il Diritto di Superficie, le Parti allegano al presente Contratto la planimetria dello stesso Terreno, sottoscritta dalle Parti (**Allegato A**) fermo restando la facoltà del Promissario Superficiario, di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo (come in seguito definito), di costituire il Diritto di Superficie su una porzione soltanto del Terreno, il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il Terreno ha la seguente destinazione d'uso catastale: agricolo come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il ……., che si allega in copia conforme al presente come **Allegato B** ed in ordine al quale il Promittente Costituente dichiara di non essere ad oggi intervenute variazioni alle prescrizioni dallo stesso risultanti.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"**Impianto Fotovoltaico**"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaico e/o di protopascolo.

Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "**Servitù**"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;
c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;
d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Fanno parte delle succitate Servitù anche una servitù non *aedificandi* che il Promittente Costituente si impegna altresì a costituire in a favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo (come infra definito), nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto, quale risulta dal relativo verbale sullo stato dei luoghi redatto insieme tra le Parti e sottoscritto da entrambe le Parti (**Allegato C**).

Con la stipula del presente Contratto ma subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento (come infra definita), il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività e la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente e con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie e le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

3. DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "**Durata**").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria.

Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto.

Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a

ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo.
In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

4. CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo annuale per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per **l'intera Durata di 30 anni** sarà pari ad **Euro Tremila/00 (€ 3.000/00) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie** (di seguito il "**Corrispettivo**"). L'esatto ammontare del Corrispettivo annuale sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario.

Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di ENEL, con l'accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario corrisponderà un importo di **Euro Trecento/00 (Euro 300/00) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie** a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l'obbligazione – in essere fino alla data di stipula del Contratto Definitivo – di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovoltaico.

   Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovute dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

   Per converso, in caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo annuale sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente **in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di € Tremila/00 (€ 3.000/00) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie** (la "**Rata Annuale**"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "**Contratto Definitivo**" o "**Definitivo**") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre la data del di ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "**Termine Ultimo**"), di tutte le seguenti condizioni (le "**Condizioni**"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di pre-fattibilità dell'Impianto Fotovoltaico;

insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "**Verifiche Tecniche**") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata; nonché

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;
c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;
d) rilascio da parte del Comune di Sindia di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;
e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "**Comunicazione di Avveramento**").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di **Euro Centocinquanta/00 (Euro 150/00)** avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

A scanso di equivoci, le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

6. IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la **"Procura per la Stipula"**). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione

risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

7. ACCESSO AL TERRENO – IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente.

L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e

con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterrane, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI – RIMEDI

a) <u>Rimedi per il Promittente Costituente</u>

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente

Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.
Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario
Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;
ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile: ovvero, alternativamente
iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario.

Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione.

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed esecutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente

Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

13. COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario.

Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, 1 comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "**Terzo Acquirente**") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a

18. COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:
Via Quintino Sella , 72 09121 Cagliari[O]

Tel. N. 3725334775
Responsabile di riferimento Giorgio Mazza

Per il Promissario Superficiario:
Piazza Sant'Anastasia 7
00186 Roma
Tel. N. , Fax.
Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter

19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di .....

20. DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

Invalidità di una o più clausole del Contratto. Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

Completezza del Contratto. Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Allegati. Gli allegati al presente Contratto formano parte integrante e sostanziale dello stesso, purché debitamente sottoscritti da entrambe le Parti.

* * * *

In segno di consenso le Parti sottoscrivono il presente Contratto in

Cagliari... CA, il 10/12/2020

Per il Promittente Costituente:
Mazza Giorgio

Mazza Giovanna

subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno.

Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

17. CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "**Banca Finanziatrice**") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"**Assunzione**"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario.

Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

Per il Promissario Superficiario:

Braghieri Roberto Walter – Ilos New Energy Italy Srl

ILOS New Energy Italy SRL

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., si approvano specificatamente gli Articoli 5 (Condizioni), 6 (Contratto Definitivo), 8 (Ulteriori obbligazioni del Promittente Costituente), 10 (Dichiarazioni e garanzie), 11 Inadempimento delle Parti - rimedi), 12 (Proprietà dell'Impianto Fotovoltaico), 13 (Costi e tasse), 14 (Trascrizione del Contratto), 19 (Legge applicabile e foro competente) del presente Contratto

Per il Promittente Costituente:

Mazza Giorgio

Mazza Giovanna

Registrato a CAGLIARI 1
il 06/08/2021
n. 18064
Serie 1T
€ 200,00

Trascritto Uff. Territorio di NUORO
il 06/08/2021
n. 8473 Reg. Gen.
n. 6703 Reg. Part.
€ 235,00

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

Il signor Giorgio Mazza, nato a Cagliari il giorno 12 maggio 1967, residente in Cagliari, Via Quintino Sella, civico n° 72, codice fiscale MZZ GRG 67E12 B354P;
la signora Giovanna Mazza, nata a Sindia il giorno 12 dicembre 1946, residente in Cagliari, Via Monte Santo, civico n° 35, codice fiscale MZZ GNN 46T52 I748K, **in seguito denominati anche "promittente costituente" e il signor Roberto Walter Braghieri**, nato a Winterthur (Svizzera) il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica in Roma, Piazza Sant'Anastasia, civico n° 7, codice fiscale BRG RRT 62R17 Z133Y, **intervenuto come amministratore della società con un unico socio denominata "INE Sos Cumpensos s.r.l."**, costituita in Italia e iscritta nella sezione ordinaria dell'Ufficio del Registro delle Imprese di Roma col codice fiscale 16283401004 che corrisponde al suo numero d'iscrizione in tale registro e iscritta nel repertorio dei fatti e delle notizie economiche e amministrative della C.C.I.A.A. di Roma col numero RM-1646637, con sede in Roma, Piazza Sant'Anastasia, civico n° 7, con capitale sociale versato di euro 10.000,00, **in seguito denominata anche "promissario superficiario" e insieme denominati "parti",**

premettono quanto segue.

I) il "promittente costituente" è titolare della piena proprietà del terreno sito in Comune di Sindia, della superficie di circa mq 466.215 (quattrocentosessantaseimiladuecentoquindici), descritto nel mesocollo di quest'atto, **in forza della successione *mortis causa* apertasi in data 20 gennaio 1999 al decesso del signor Ilio Antonio Mazza**, nato a Sindia il giorno 25 agosto 1922, codice fiscale MZZ LTN 22M25 I748K; la dichiarazione di successione al defunto Ilio Antonio Mazza, devoluta ai chiamati alla sua eredità in forza di legge, fu registrata nell'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 20 gennaio 1999, col n° 12 d'ordine del volume n° 28 e fu trascritta nei registri dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Nuoro in data 30 ottobre 2000, col n° 10925 del registro generale e col n° 8672 del registro particolare;
Il "promittente costituente" ha precisato che l'acquisto della parte del terreno oggetto di questo contratto individuata in catasto con la particella 17 avvenne per effetto dell'esercizio del possesso ultraventennale, pubblico, continuo e ininterrotto, non accertato con sentenza passata in giudicato e al riguardo il notaio che autenticherà le sottoscrizioni di quest'atto ha informato le parti sul rischio dell'azione di rivendica che potrebbe essere esercitata dagli eventuali titolari di diritti reali su quanto si dichiara usucapito;
II) il "promissario superficiario" è interessato all'acquisto del diritto di superficie del terreno in oggetto al solo scopo

di destinarlo alla costruzione e all'esercizio di un impianto per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (in seguito anche "impianto fotovoltaico"), con facoltà del "promissario superficiario" di svolgere attività di agro voltaico e di proto pascolo.
III) Per l'"impianto fotovoltaico", il gestore di rete TERNA S.p.A. ha rilasciato la soluzione di connessione n. 202002576.
IV) Subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il "promittente costituente" intende promettere di costituire in favore del "promissario superficiario", che, intende promettere di acquistare, il diritto di superficie e le servitù sul terreno come di seguito meglio descritti.
V) Le parti quindi, in reciproco accordo, con la sottoscrizione del presente contratto convengono e stipulano quanto segue.

1. PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente contratto.

2. OGGETTO DEL CONTRATTO

Con la sottoscrizione del presente contratto il "promittente costituente" promette di costituire in favore del "promissario superficiario", che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipulazione del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, secondo le disposizioni dell'art. 952 e ss. del codice civile (il "diritto di superficie"), l'"impianto fotovoltaico" (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra e al di sotto del terreno di sua proprietà situato nel Comune di Sindia. CODICE COMUNE I748 (Provincia di Nuoro), censito nel catasto dei terreni del Comune di Sindia nel foglio 40, con le particelle:

- **4**, porzione AA, qualità seminativo, classe 2, di are 17 e centiare 92, reddito dominicale euro 4,16 e reddito agrario euro 0,37; porzione AB, qualità pascolo, classe 3, di are 41 e centiare 48, reddito dominicale euro 8,57 e reddito agrario euro 5,36;
- **7**, porzione AA, qualità seminativo, classe 2, di are 37 e centiare 53, reddito dominicale euro 8,72 e reddito agrario euro 0,78; porzione AB, qualità pascolo, classe 3, di are 73 e centiare 72, reddito dominicale euro 15,23 e reddito agrario euro 9,52;
- **9**, porzione AA, qualità seminativo, classe 2, di are 36 e centiare 15, reddito dominicale euro 8,40 e reddito agrario euro 0,75; porzione AB, qualità pascolo, classe 3, di ettari 1, are 37 e centiare 65, reddito dominicale euro 28,44 e reddito agrario euro 17,77;
- **11**, porzione AA, qualità seminativo, classe 2, di are 17 e centiare 7, reddito dominicale euro 3,97 e reddito agrario eu-

ro 0,35; porzione AB, qualità pascolo, classe 3, di ettari 3, are 18 e centiare 93, reddito dominicale euro 65,89 e reddito agrario euro 41,18;
- **12**, porzione AA, qualità seminativo, classe 2, di are 2 e centiare 58, reddito dominicale euro 0,60 e reddito agrario euro 0,05; porzione AB, qualità pascolo, classe 3, di ettari 3, are 74 e centiare 92, reddito dominicale euro 77,45 e reddito agrario euro 48,41;
- **14**, qualità pascolo, classe 3, di ettari 3, are 69 e centiare 85, reddito dominicale euro 76,40 e reddito agrario euro 47,75;
- **15**, porzione AA, qualità seminativo, classe 2, di are 43 e centiare 57, reddito dominicale euro 10,13 e reddito agrario euro 0,90; porzione AB, qualità pascolo, classe 3, di ettari 3, are 83 e centiare 53, reddito dominicale euro 79,23 e reddito agrario euro 49,52;
- **16**, qualità pascolo, classe 3, di ettari 3, are 64 e centiare 05, reddito dominicale euro 75,21 e reddito agrario euro 47,00;
- **17**, qualità pascolo, classe 3, di ettari 7, are 27 e centiare 30, reddito dominicale euro 150,25 e reddito agrario euro 93,90;
- **18**, porzione AA, qualità seminativo, classe 2, di ettari 8, are 19 e centiare 79, reddito dominicale euro 190,52 e reddito agrario euro 16,94; porzione AB, qualità pascolo arborato, classe 2, di ettari 1, are 32 e centiare 06, reddito dominicale euro 23,87 e reddito agrario euro 17,05;
- **32**, porzione AA, qualità seminativo, classe 2, di ettari 6, are 62 e centiare 78, reddito dominicale euro 154,03 e reddito agrario euro 13,69; porzione AB, qualità pascolo, classe 4, di ettari 1 e centiare 67, reddito dominicale euro 13,00 e reddito agrario euro 6,76 (di seguito il "terreno").

Per una più precisa identificazione del "terreno" sul quale insisterà il "diritto di superficie", **le parti allegano** a questo contratto **l'estratto di mappa dello stesso terreno, sottoscritto dalle parti (allegato A)** ferma restando la facoltà del "promissario superficiario" di richiedere al "promittente costituente", in sede di stipulazione del contratto definitivo (come in seguito definito), di costituire il "diritto di superficie" su una parte soltanto del "terreno", il tutto secondo quanto risulterà dalle verifiche tecniche e sarà determinato unilateralmente dal "promissario superficiario".

Il "promittente costituente" dichiara che il "terreno" ha destinazione agricola e che ad oggi non sono intervenute variazioni.

Il "promittente costituente" prende atto che il "promissario superficiario" intende acquistare il "diritto di superficie" sul "terreno" solo ed esclusivamente per la costruzione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fon-

te solare, composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"impianto fotovoltaico"), con facoltà del "promissario superficiario" di svolgere attività di agro voltaico e di proto pascolo.
Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'"impianto fotovoltaico" predisposta dal gestore di rete competente e di consentire l'accesso all'"impianto fotovoltaico" e alle relative opere di connessione, il "promittente costituente" si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'"impianto fotovoltaico", una o più servitù perpetue e inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul "terreno" nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal "terreno" ma limitrofi a esso (le "servitù"). Il "promittente costituente" espressamente riconosce il diritto del "promissario superficiario" di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le "servitù" di cui al presente articolo e il loro percorso e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle stesse servitù nei registri immobiliari.
Le "servitù" conferiranno, altresì, il diritto al "promissario superficiario" di:
a) far accedere al "terreno" e ai terreni diversi dal "terreno" ma di proprietà del "promittente costituente" il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'"impianto fotovoltaico", la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del "promissario superficiario" o del gestore di rete localmente competente;
c) tagliare, se necessario a giudizio del "promissario superficiario", le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;
d) cedere e trasferire tutte o parte delle servitù al gestore di rete localmente competente.
Fanno parte delle succitate "servitù" anche una servitù non *aedificandi* che il "promittente costituente" si impegna altre-

sì a costituire in favore del "terreno" e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al "terreno", consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.
Il "terreno" sarà consegnato al "promissario superficiario", il quale verrà dunque immesso nel possesso del "terreno", alla data di stipula del contratto definitivo (come infra definito), nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente contratto, quale risulta dal relativo verbale sullo stato dei luoghi redatto insieme tra le parti e sottoscritto da entrambe le parti.
Con la stipula di questo contratto ma subordinatamente alla emissione, da parte del "promissario superficiario", della comunicazione di avveramento (come infra definita), il "promittente costituente" conferisce al "promissario superficiario" procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività e la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del "promittente costituente" e con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del codice civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del "terreno" al fine di individuare le aree interessate dall'"impianto fotovoltaico" e sulle quali costituire il "diritto di superficie" e le "servitù" e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie o anche solo opportune in relazione a tali adempimenti, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del "promittente costituente" o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il "promittente costituente" si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree e ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del "diritto di superficie" e delle "servitù".

3. DURATA

Il "diritto di superficie" e le "servitù" saranno costituite dal "promittente costituente" in favore del "promissario superficiario" per una durata di **30** (trenta) **anni dalla data di stipulazione del contratto definitivo** (la "**durata**").
Il "promittente costituente" conferirà al "promissario superficiario" una opzione per estendere per due volte la durata del "diritto di superficie" e delle "servitù" per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata con avviso di ricevimento oppure mediante comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il "promittente costituente" a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi a un

notaio, necessari per rendere efficace e opponibile a terzi l'estensione della durata. Il corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal "promissario superficiario" per l'ultimo anno di durata originaria a ciascun anno della durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la durata originaria.
Al termine della durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il "promissario superficiario" si obbliga a riconsegnare il "terreno" al "promittente costituente" nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del "promissario superficiario", questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del "terreno" come specificata nel precedente articolo di questo contratto.
Resta inteso tra le parti che il "promissario superficiario" potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal contratto definitivo e rinunciare al "diritto di superficie" e alle "servitù" tramite invio di una comunicazione al "promittente costituente" in cui dichiarerà di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace e il contratto definitivo pertanto risolto. In tal caso, il "promittente costituente" avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di corrispettivo per l'anno di durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal "promissario superficiario" alcun altro importo a qualsiasi titolo.
In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta inefficacia del contratto definitivo per qualsiasi causa, comprese la naturale scadenza dello stesso e l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'"impianto fotovoltaico" presente sul "terreno" resterà di proprietà esclusiva del "promissario superficiario", il quale avrà il diritto e l'obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. Questa clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del "promittente costituente" al diritto di accessione di cui agli articoli 934 e seguenti del codice civile.

4. CORRISPETTIVO

Le parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie e delle servitù per l'intera durata di 30 anni sarà pari ad euro 3.000,00 (tremila virgola zero) per ciascun ettaro del "terreno" su cui effettivamente sarà costituito il diritto di superficie (di seguito il "corrispettivo"). L'esatto ammontare del corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del contratto definitivo sulla base della effettiva estensione della parte di "terreno" su cui insisterà il diritto di superficie, come sarà determinata dal "promissario superficiario".
Il corrispettivo sarà corrisposto dal "promissario superficia-

rio" in favore del "promittente costituente" nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:
a) al ricevimento della soluzione tecnica da parte di ENEL, con l'accettazione della stessa da parte del "promissario superficiario", il "promissario superficiario" corrisponderà un importo di euro 300,00 (trecento virgola zero) per ciascun ettaro del "terreno" su cui effettivamente sarà costituito il "diritto di superficie" a titolo di corrispettivo in favore del "promittente costituente" per l'obbligazione – in essere fino alla data di stipula del contratto definitivo – di non vendere a terzi il terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'"impianto fotovoltaico".
Resta inteso tra le parti che con la stipula del contratto definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla rata annuale del corrispettivo dovute dal "promissario superficiario" per il primo anno di durata.
Per converso, in caso di mancato avveramento delle condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del contratto definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal "promittente costituente" anche a titolo di corrispettivo dovuto dal "promissario superficiario" per l'espletamento, sul "terreno", di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'"impianto fotovoltaico";
b) il corrispettivo sarà versato dal "promissario superficiario" in favore del "promittente costituente" in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 3.000,00 (tremila virgola zero) a ettaro del "terreno" su cui effettivamente sarà costituito il "diritto di superficie" (la "rata annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo per la costituzione del "diritto di superficie" e delle "servitù" e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la durata.
Tutti i pagamenti di cui al questo contratto saranno eseguiti dal "promissario superficiario" mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al "promittente costituente" e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.
A partire dal secondo anno della durata, le rate annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna rata annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.
A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il "promissario superficiario" consegnerà al "promittente costituente", entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'"impianto fotovoltaico", una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente

un importo pari a una rata annuale.

5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le parti espressamente convengono che il loro obbligo di addivenire alla stipula del contratto definitivo (il "contratto definitivo" o "definitivo") è condizionato sospensivamente all'avveramento, entro e non oltre la data del di ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "termine ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'autorizzazione unica (AU):

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" da parte del "promissario superficiario", e in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del "promissario superficiario";
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'"impianto fotovoltaico";

insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'"impianto fotovoltaico" sia realizzabile sul "terreno" (insieme le "verifiche tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle verifiche tecniche, questo contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del "promissario superficiario" comunicare l'esito negativo delle verifiche tecniche e/o della connettività dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale al "promittente costituente" entro il termine ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata; nonché

b) ottenimento della (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico", secondo le disposizioni dell'art. 12, terzo comma, del decreto legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le parti convengono che questa condizione si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico" ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei

fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale;
d) rilascio da parte del Comune di Sindia di un certificato di destinazione urbanistica relativo al "terreno" che dovrà essere valido alla data di stipula del contratto definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'"impianto fotovoltaico";
e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore a favore del "promissario superficiario" o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'"impianto fotovoltaico".
Intervenuto l'avveramento delle condizioni, il "promissario superficiario" ne darà notizia al "promittente costituente" mediante invio di raccomandata con avviso di ricevimento (la "comunicazione di avveramento").
Il termine ultimo potrà essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal "promissario superficiario" e a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al "promittente costituente" di euro 150,00 (centocinquanta virgola zero) avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le parti si danno reciprocamente atto che, se fosse stipulato il contratto definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal "promissario superficiario" a titolo di rata annuale del corrispettivo.
Le parti convengono che le condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del "promissario superficiario", che potrà rinunciare unilateralmente a una o più delle suddette condizioni con comunicazione scritta al "promittente costituente" entro la data del termine ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).
A scanso di equivoci, le parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del "promissario superficiario", l'avveramento delle condizioni non dovesse intervenire entro il termine ultimo (come eventualmente prorogato dal "promissario superficiario"), questo contratto si intenderà risolto e sciolto.

6. IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il diritto di superficie e le servitù saranno costituite con il contratto definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni contenute in questo contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi a un notaio scelto dal "promissario superficiario" non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del "promittente costituente", della comunicazione di avveramento.
Qualora il "promittente costituente" non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del contratto definitivo, potrà provvedervi direttamente il

"promissario superficiario" anche in nome e per conto del "promittente costituente". A tal fine, con la stipulazione di questo contratto, il "promittente costituente" conferisce al "promissario superficiario" mandato irrevocabile per costituire il "diritto di superficie" e le "servitù" sul "terreno" e quindi stipulare il contratto definitivo in nome e per conto del "promittente costituente" subordinatamente alla emissione, da parte del "promissario superficiario", della comunicazione di avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del codice civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto in questo contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del "promittente costituente" o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (il "mandato per la stipula"). La procura per la stipula e il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto in questo contratto ai fini della stipula del contratto definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del "promissario superficiario" e sono, pertanto, irrevocabili. Il "promittente costituente" si impegna altresì, a semplice richiesta del "promissario superficiario", a replicare le disposizioni di cui al mandato per la stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi a un notaio scelto dal "promissario superficiario".
Tutti i diritti e gli oneri relativi al "terreno" faranno capo al "promissario superficiario" a decorrere dal contratto definitivo.
Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipulazione del contratto definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del "promissario superficiario".
Con riferimento al contratto definitivo, le parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'autorizzazione unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'"impianto fotovoltaico". In tal caso, le parti espressamente convengono che al "promittente costituente" non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del corrispettivo dovuto per il mese in cui il "promissario superficiario" avrà dichiarato al "promittente costituente" l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del "promissario superficiario".

7. ACCESSO AL TERRENO – IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione di questo contratto il "promittente costituente" garantirà al "promissario superficiario", previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al "terreno", affinché questi svolga

tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" mentre il medesimo "promissario superficiario" non potrà, prima dell'avveramento delle condizioni, realizzare o costruire sul "terreno" alcuna opera permanente.
L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del "terreno", che avverrà esclusivamente alla data di stipulazione del contratto definitivo.
Sino alla stipulazione del contratto definitivo e fermi restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il "terreno" rimarrà nella piena disponibilità del "promittente costituente" per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al promissario beneficiario in forza di questo contratto preliminare e del successivo contratto definitivo.

8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL "PROMITTENTE COSTITUENTE"

Il "promittente costituente" si obbliga, in pendenza di questo contratto e per tutta la durata del "diritto di superficie" e delle "servitù" (come eventualmente prorogate secondo le disposizioni dell'articolo 3, secondo comma, di questo contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al "terreno" e, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del "terreno" o a condizionare o limitare la realizzazione o l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico", e a non avviare o proseguire eventuali trattative con terzi rivolte alla conclusione di simili contratti.
In pendenza di questo contratto e per tutta la durata del "diritto di superficie" e delle "servitù" (come eventualmente prorogata secondo le disposizioni dell'articolo 3 comma 2 di questo contratto) il "promittente costituente" non potrà erigere sul "terreno" o su altre fondi di sua proprietà diversi dal "terreno" ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere o ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'"impianto fotovoltaico" o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul "terreno".
Il "promittente costituente" si impegna a consegnare e cedere il "terreno" in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del "promissario superficiario" descritta nelle premesse e nell'articolo 5 di questo contratto.
Il "promittente costituente" si impegna sin d'ora a rilasciare al "promissario superficiario" e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione fosse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, i permessi e le convenzioni di cui all'articolo 5 che precede,

e in cui si confermi la disponibilità del "terreno" in favore del "promissario superficiario" per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", rilasciando altresì il mandato e la procura irrevocabile al "promissario superficiario" affinché il medesimo possa, in nome e per conto del "promittente costituente", compiere tutte le attività necessarie.

9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il "promissario superficiario" si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il "terreno" idoneo all'uso specifico previsto da questo contratto. Tutte le opere eseguite dal "promissario superficiario" dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del "promittente costituente".

Il "promissario superficiario" si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al "terreno" nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque tenendo libero e indenne il "promittente costituente" da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del "terreno" e dell'"impianto fotovoltaico" su di esso realizzato.

Il "promissario superficiario" si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e le riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del "terreno".

10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL "PROMITTENTE COSTITUENTE"

Il "promittente costituente" espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il "terreno" è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo esso è libero da persone e da cose;
- che il "terreno" è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, compresi eventuali usi civici, e anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il "terreno" è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del "promissario superficiario", mantenendo pertanto il "terreno" in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del "terreno" è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il "terreno" non presenta criticità di carattere ambientale ed è conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterrane,

non essendo mai stato fatto del "terreno" un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul "terreno" opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente contratto;
- che sul "terreno" non vi sono sopralluoghi boschivi che siano stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal "promittente costituente" dovranno essere vere alla data di sottoscrizione di questo contratto e alla data di sottoscrizione del contratto definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal "promittente costituente" dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il "promissario superficiario" potrà risolvere questo contratto e il contratto definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI – RIMEDI

a) Rimedi per il "promittente costituente"

Qualora il "promissario superficiario", nonostante l'avveramento delle condizioni e il rilascio della comunicazione di avveramento, non dovesse procedere con la stipulazione del contratto definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 di questo contratto, il "promittente costituente" avrà diritto a risolvere il contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal "promissario superficiario", rinunciando sin d'ora e in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 del codice civile.

Qualora il "promissario superficiario" dovesse ritardare il pagamento di una rata annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il "promittente costituente" potrà risolvere il contratto definitivo secondo le disposizioni dell'articolo 1454 del codice civile mediante comunicazione scritta, intimando al "promissario superficiario" di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il "promissario superficiario"

Qualora il "promittente costituente", nonostante l'avveramento delle condizioni (salvo rinuncia del "promissario superficiario") e il rilascio della comunicazione di avveramento, il "promittente costituente" non dovesse procedere con la stipulazione del contratto definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 di questo contratto, il "promissario superficiario" potrà, a suo insindacabile giudizio:

I) avvalersi della procura per la stipula e quindi stipulare il contratto definitivo in nome e per conto del "promittente costituente";

II) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 codice civile; ovvero, alternativamente

III) risolvere questo contratto.
Qualora il "promissario superficiario" esercitasse il diritto di risolvere questo contratto secondo le disposizioni di questo articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al "promittente costituente" a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

12. PROPRIETÀ DELL'"IMPIANTO FOTOVOLTAICO"

Con la sottoscrizione di questo contratto le parti convengono che l'"impianto fotovoltaico", comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi interrati ed esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'"impianto fotovoltaico" medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del "promissario superficiario".
Inoltre, con la sottoscrizione di questo contratto, e anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il "promittente costituente" rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del contratto definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del "promissario superficiario", nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal "promissario superficiario", e, in particolare, ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'"impianto fotovoltaico"; fatta salva la facoltà del "promissario superficiario" di offrire al promittente costituente l'acquisto dell'"impianto fotovoltaico".
Il "promissario superficiario" pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'articolo 3 di questo contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal "terreno" l'"impianto fotovoltaico" e tutte le opere accessorie e connesse, incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il "promittente costituente" possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione.
A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il "promissario superficiario" si impegna a stipulare entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'"impianto fotovoltaico" una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'"impianto fotovoltaico". La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente ente pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al "promittente costituente",

oppure in favore del "promittente costituente" qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

13. COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al "terreno" continuano a gravare sul "promittente costituente" mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'"impianto fotovoltaico", compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del "promissario superficiario".

Il "promissario superficiario", quale solo ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo e degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'"impianto fotovoltaico", nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale, di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'"impianto fotovoltaico" e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul "terreno" relativa al diritto di superficie, se applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del "promissario superficiario".

14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Secondo le disposizioni dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., e ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, questo contratto è reso pubblico con la trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del "promissario superficiario".

15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del diritto di superficie, il "promittente costituente" rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente conservatore dei registri immobiliari.

16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del "terreno".

Il "promittente costituente" si impegna a non cedere o donare il "terreno" a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata di questo contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il "promittente costituente" si impegna a far inserire nel contratto di compravendita questo divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il "promittente costituente" intendesse vendere il "terreno" a seguito della stipulazione del contratto definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del "promissario superficiario" un diritto di prelazione sull'acquisto del "terreno" medesimo. Il "promissario superficiario" potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30

(trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, tramite raccomandata con avviso di ricevimento, relativa alla intenzione di alienare il "terreno" inviata dal "promittente costituente". Decorso il suddetto termine senza che il "promissario superficiario" abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del "terreno", il "promittente costituente" potrà alienare liberamente il "terreno", fatto salvo quanto previsto nel punto 1 di questo articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del "promissario superficiario" nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "terzo acquirente") derivanti dal contratto trascritto.
Nel caso in cui il "promittente costituente" dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il "terreno" senza aver consentito al "promissario superficiario" di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli da questo articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del terzo acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del "terreno".
Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 di questo articolo, con la compravendita del "terreno" il terzo acquirente subentrerà in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto al "promittente costituente". Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto nel precedente articolo circa la trascrizione del contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il "promittente costituente" si obbliga sin d'ora a includere nel contratto di compravendita del "terreno" apposita clausola con la quale il terzo acquirente espressamente prenderà atto dell'esistenza di questo contratto e rinuncerà, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal "promissario superficiario", e, in particolare, ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'"impianto fotovoltaico". Il "promittente costituente" si impegna a inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del proprio avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.
Se, nel corso della durata di questo contratto dovesse verificarsi la morte del "promittente costituente", gli eredi e gli aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti da questo contratto fino alla sua scadenza.

17. CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le parti convengono che solo il "promissario superficiario" ha il diritto di cedere questo contratto e il contratto definitivo (e i relativi "diritto di superficie" e "servitù") a socie-

tà controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le parti convengono altresì che la cessione di questo contratto e del contratto definitivo (e dei relativi "diritto di superficie" e "servitù") a opera del "promissario superficiario" non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del "promittente costituente", che, con questo contratto si dà per rilasciato.
Il "promittente costituente" prende atto che il "promissario superficiario" potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico". In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "banca finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per sé o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al superficiario da questo contratto (l'"assunzione"). Con la presente, il "promittente costituente" e il "promissario superficiario" acconsentono fin d'ora all'assunzione, che diverrà efficace nei confronti del "promittente costituente" tramite comunicazione scritta da parte della banca finanziatrice del progetto. La banca finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'assunzione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, cui il "promittente costituente" presta sin d'ora consenso incondizionato, senza eccezione alcuna.
In ogni momento, la banca finanziatrice del progetto, anche senza assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del corrispettivo per il "promissario superficiario".
Il "promittente costituente" concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del "promissario superficiario" subentrino automaticamente la banca finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del "promissario superficiario" stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero ne sia deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito secondo questo presente contratto in luogo del "promissario superficiario".
La cessione del contratto o il subentro sarà annotato nella conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del "promissario superficiario" o del subentrante, cui il "promittente costituente" presta sin d'ora il consenso incondizionato.

18. COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche secondo le disposizioni di questo contratto, le parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:
per il "promittente costituente":
Via Quintino Sella 72

09121 Cagliari
Tel. n° 3725334775
Responsabile di riferimento Giorgio Mazza
Per il "promissario superficiario":
Piazza Sant'Anastasia 7
00186 Roma
Tel. n° 3664906146.
Responsabile di riferimento Roberto Walter Braghieri

19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

A questo contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione a questo contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il "terreno", alla competenza del **Tribunale di**

20. DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del contratto. Nessuna integrazione o modifica del contratto e degli allegati al contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le parti.

Invalidità di una o più clausole del contratto. Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti da, questo contratto dovessero essere dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

Completezza del contratto. Il contratto costituisce l'intero e unico accordo fra le parti in relazione all'oggetto specificato nel precedente articolo. Questo contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le parti in relazione all'oggetto specificato nel precedente articolo.

Allegati. Gli allegati a questo contratto formano parte integrante e sostanziale dello stesso, purché debitamente sottoscritti da entrambe le parti.

In segno di consenso le parti sottoscrivono il presente contratto in Cagliari, il giorno 4 agosto 2021

Per il "promittente costituente":
Giovanna Mazza Giorgio Mazza
Per il "promissario superficiario":
Braghieri Roberto Walter

Secondo le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 c.c., si approvano specificatamente gli articoli 5 (Condizioni), 6 (Contratto definitivo), 8 (Ulteriori obbligazioni del "promittente

costituente"), 10 (Dichiarazioni e garanzie), 11 Inadempimento delle parti - rimedi), 12 (Proprietà dell'"impianto fotovoltaico"), 13 (Costi e tasse), 14 (Trascrizione del contratto), 19 (Legge applicabile e foro competente) del presente contratto

Le parti, preso atto dell'informativa ricevuta secondo le disposizioni del decreto legislativo 30 giugno 2003, n° 196 (*Codice in materia di protezione dei dati personali*) e delle sue modifiche e di tutta la normativa in materia di riservatezza dei dati personali, hanno riconosciuto d'avere ricevuto in forma scritta e prima della sottoscrizione dell'atto l'informativa in materia di protezione dei dati sensibili e ne hanno autorizzato la comunicazione a terzi nelle forme di legge, anche tramite i collaboratori dello studio notarile, per l'esecuzione della prestazione richiesta al notaio per il suo ministero e, pertanto, hanno confermato di prestare il loro consenso al trattamento dei dati personali e patrimoniali, anche sensibili e giudiziari, contenuti in quest'atto ai fini della sua esecuzione, dell'adempimento degli obblighi di legge e per le esigenze organizzative dello studio notarile del quale si sono avvalse.

Le stesse parti hanno anche riconosciuto d'essere state informate sugli obblighi e sui divieti previsti dalla normativa c.d. "antiriciclaggio" per l'operazione oggetto di quest'atto e hanno dichiarato di essere state informate del fatto che per la conservazione anche oltre i termini di legge dei dati e per l'esecuzione delle comunicazioni dovute agli uffici competenti, per la normativa c.d. "antiriciclaggio", non è applicabile la tutela del segreto professionale e del fatto che i dati contenuti in quest'atto potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici per fini esclusivamente connessi allo stesso atto, alle formalità che lo riguardano e ai suoi effetti.

Braghieri Roberto Walter

Giovanna Mazza

Giorgio Mazza

Repertorio n° 143669 **Raccolta n° 36604**

Autentica di firme

Io Carlo Mario De Magistris, notaio in Cagliari, iscritto nel ruolo del collegio notarile dei distretti riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano, **certifico d'essere certo dell'identità personale del signor Giorgio Mazza**, nato a Cagliari il giorno 12 maggio 1967, residente in Cagliari, Via Quintino Sella, civico n° 72, codice fiscale MZZ GRG 67E12 B354P, **della signora Giovanna Mazza**, nata a Sindia il giorno 12 dicembre 1946, residente in Cagliari, Via Monte Santo, civico n° 35, codice fiscale MZZ GNN 46T52 I748K **e del signor Roberto Walter Braghieri**, nato a Winterthur (Svizzera) il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica in Roma, Piazza Sant'Anastasia, ci-

vico n° 7, codice fiscale BRG RRT 62R17 Z133Y, **intervenuto come amministratore della società con un unico socio denominata "INE Sos Cumpensos s.r.l."**, costituita in Italia, iscritta nella sezione ordinaria dell'Ufficio del Registro delle Imprese di Roma col codice fiscale 16283401004 che corrisponde al suo numero d'iscrizione in tale registro e iscritta nel repertorio dei fatti e delle notizie economiche e amministrative della C.C.I.A.A. di Roma col numero RM-1646637, con sede in Roma, Piazza Sant'Anastasia, civico n° 7, con capitale sociale versato di euro 10.000,00, **che hanno sottoscritto questo documento**, d'aver letto lo stesso documento alle parti che l'hanno sottoscritto **e che sono vere e autografe le firme apposte in mia presenza e sotto la mia vista in fine e a margine dei fogli intermedi del documento dalle stesse parti.**

Cagliari, Via Maddalena, civico n° 54, quattro agosto duemilaventuno, alle ore sedici e trenta minuti.

Carlo Mario De Magistris

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i.)

I sottoscritti:
MAZZA Giovanna nata a Sindia (NU) il 12.12.1946 e residente in Cagliari alla Via Monte Santo n.15 (c.f.: MZZGNN46T52I748K)
MAZZA Giorgio nato a Cagliari il 12.05.1967 e residente a Cagliari alla Via Quintino Sella n. 72 (c.f.: MZZGRG67E12B354P)
in qualità di:
titolari del diritto di proprietà sul fondo sito nel comune di Sindia (NU) e identificato al catasto di Nuoro al foglio40 mappale17,
consapevoli delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i. in caso di dichiarazioni mendaci e della decadenza dei benefici eventualmente conseguiti al
provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere, di cui all'art. 75 del richiamato D.P.R.;
ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. sotto la propria responsabilità

DICHIARANO

- Che il terreno identificato col mappale 17 del foglio 40 sito nel Comune di Sindia, provincia di Nuoro, di ha 7, are 27 ca 30, con reddito dominicale euro 150,25 catastalmente intestato ai sottoscritti per 4/7 è stato ereditato dal proprio genitore, Mazza Ilio Antonio per effetto di successione in data 20/01/1999 ed è stato posseduto ininterrottamente per più di 20 anni per l'intera proprietà (7/7) senza che vi siano state azioni da parte di terzi volte a contrastare o privare del possesso il proprio genitore e successivamente i sottoscritti.
- Che il mappale indicato fa parte di un continuum di mappali che pur separatamente si riferiscono ad un unico terreno (*tanca* in sardo).
- Che il terreno è sempre stato affittato dal proprio genitore Mazza Ilio Antonio e successivamente dai sottoscritti per uso pascolo e che non si sono verificati fatti e/o atti interruttivi del possesso dei diritti reali di godimento di proprietà sul bene oggetto della presente dichiarazione e che pertanto si e' compiuta l'usucapione del diritto di proprietà sui restanti 3/7.
- Che il diritto di usucapione su fondi rustici in comuni classificati montani (come il comune di Sindia) o comunque con reddito dominicale inferiore a euro 180, 76 è fissato in anni 15, articolo 1159-bis del codice civile
- Che altri intestatari catastali del fondo identificato al foglio 40 mappale 17 non hanno mai esercitato né il possesso ne rivendicato il diritto di proprietà.

Dichiarano, infine, di essere informati ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D. Lgs 30 giugno 2003 n° 196, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Cagliari, 28 gennaio 2022

I Dichiaranti

Giovanna Mazza

Giorgio Mazza

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

CONDIZIONATO

Con la presente scrittura privata

TRA

La "Parte Promittente" (o "Promittente"):

PISANU Gian Michele nato a Ghilarza (OR) il 23/12/1988, c.f. PSNGMC88T23E004B, residente in Sindia (SS) al C,so Umberto n. 14

e

La Parte Promissaria (o "Promissaria"):

INE SOS CUMPENSOS SRL, società di diritto italiano con sede legale in Roma, Codice Fiscale, Numero di Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 16283401004 R.E.A. n. RM - 1646637, in persona del proprio amministratore sig. Braghieri Roberto Walter, il quale interviene per sé ovvero per persona giuridica che si riserva di dichiarare sino al momento della stipulazione dell'atto pubblico di costituzione del diritto di superficie.

PREMESSO CHE

(A) (A) il Promittente è proprietario dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Sindia (NU) avente una superficie complessiva di ettari [11] are [64] e centiare [46] censito nel catasto terreni del Comune di Sindia (NU) così identificati (di seguito il "**Terreno**"):

(B)

foglio	Particella	Superficie		
		Ha	Are	Ca
40	37	2	85	36
40	23	0	82	80
40	24	0	46	80
40	~~24~~ 25	0	03	10
40	5	7	46	40
Totale superficie		**11**	**64**	**46**
Superficie utilizzabile		~~8~~ 9	**00**	**00**
Superficie non utilizzabile		~~5~~ 2	**64**	**46**

(All. 1 : planimetria)

(in seguito "il Terreno");

(C) il Promittente è pervenuto nella titolarità del diritto sopra indicato sul descritto Terreno come da titolo di proprietà che si allega (**All. 2: titolo di proprietà**)

(D) la Promissaria intende ottenere la disponibilità del Terreno, per la realizzazione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione di un impianto fotovoltaico nonché delle opere accessorie e di collegamento, per la produzione di energia elettrica e per attività agricola;

(E) la Promittente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno. Ad eccezione di un contratto di affitto sottoscritto in data 15/10/2021 avente ad oggetto la superficie indicata nella tabella (B) con decorrenza dal 01/10/2021 al 30/09/2021, senza alcuna possibilità di tacito rinnovo e senza necessità di formale disdetta da parte della Proprietà, che è stata già contemplata nel

contratto di affitto di fondo rustico. A tal proposito, eventuali successivi rinnovi dovranno essere concordati con la Promissaria che potrà, a suo insindacabile giudizio, decidere di non autorizzare il rinnovo del contratto di fitto previo indennizzo in favore della Promissaria per un importo corrispondente alla somma indicata nello stesso contratto di fitto **(All. 3 Contratto di fitto)**

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue.

1) Valore delle premesse e degli allegati

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, costituendone il presupposto.

2) Oggetto del contratto

2.1 La Promittente promette di costituire diritto di superficie ai sensi dell'Articolo 952 del codice civile e di costituire i diritti di servitù a questo strumentali a favore della Promissaria, che accetta, per sé o per persona da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, di diritto di superficie e di diritto di servitù (il **"Contratto Definitivo"**) sui terreni meglio indicati in premessa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, per realizzare sugli stessi un impianto fotovoltaico; la Promissaria, inoltre, avrà il diritto di eseguire, realizzare, costruire, ammodernare, mantenere e ricostruire, a propria cura e spese, e per la durata stabilita all'Articolo 4.2, un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, e per lo svolgimento di qualsiasi attività di tipo agricolo (l' **"Attività"**).

2.2 Imposte, tasse, contributi ed ogni altro onere attinente alla nuda proprietà del fondo resteranno a carico della Promittente. Quelle riguardanti la costruzione, l'esercizio delle opere nonché quelle derivanti e spettanti al diritto di superficie graveranno sulla Promissaria. Inoltre si precisa che ogni eventuale imposta imputabile all'impianto o al suo esercizio sarà a carico della

Promissaria.

2.3 Le parti prendono atto che al Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica del Terreno in oggetto, che dovrà essere prodotto a cura e spese della Promissaria e dovrà essere esibita tutta la documentazione urbanistica relativa ad eventuali fabbricati che saranno esistenti sul Terreno al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo.

3) Procedura di affrancazione

3.1 Non sussistono "usi civici" sul fondo oggetto del presente contratto e quindi non sarà necessario esperire nessuna procedura di affrancazione.

4) Durata del contratto preliminare

4.1 Il presente contratto preliminare avrà durata pari a 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione, estendibili a 36 (trentasei) mesi come disciplinato dall'art. 4.2 che segue.

4.2. La Promissaria, entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente scrittura, si obbliga a versare in favore del Promittente la somma di € 15.000,00 (dico euro quindicimila) Detto importo verrà imputato a titolo di caparra confirmatoria e verrà dedotto dal Corrispettivo (come di seguito definito), pagato ai sensi dell'art. 12.1.

4.3 Qualora entro i 24 mesi dalla data di sottoscrizione non siano avverate le Condizioni Sospensive, o non siano state ottenute tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione e l'esercizio dell'Attività, la Promissaria avrà, prima della scadenza originaria e a mezzo lettera raccomandata AR, la facoltà di prorogare il termine di ulteriori 6 mesi + 6 mesi e la Promittente già acconsente, ora per allora, a tali eventuali proroghe

I° proroga di sei mesi

La Promissaria, contestualmente alla prima proroga, dovrà versare in favore della Promittente un importo pari ad € 200,00 ad ettaro (euro duecento/00). Detto importo verrà imputato a titolo di caparra confirmatoria e verrà dedotto dal Corrispettivo (come di seguito definito), pagato ai sensi dell'art. 12.1.

II° proroga di sei mesi

La Promissaria, contestualmente alla seconda proroga, dovrà versare in favore della Promittente un ulteriore importo pari ad € 200,00 ad ettaro (euro duecento/00). Detto importo verrà imputato a titolo di caparra confirmatoria e verrà dedotto dal Corrispettivo (come di seguito definito), pagato ai sensi dell'art. 12.1.

Resta comunque inteso tra le parti che qualora non si addivenisse alla stipula del Contratto Definitivo per mancato avveramento o mancata rinuncia di una o più delle Condizioni Sospensive nel termine previsto, la Promittente potrà trattenere le suddette somme a titolo di indennizzo.

5) Clausole sospensive e stipulazione del Contratto Definitivo

5.1 La sottoscrizione del Contratto Definitivo è sospensivamente condizionata all'avveramento di ognuna delle seguenti condizioni sospensive (ciascuna, una "Condizione **Sospensiva**" e congiuntamente, **le "Condizioni Sospensive"**):

A) ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico di cui alle premesse;

B) ottenimento di un finanziamento che corrisponda alle condizioni di mercato per finanziamenti di progetti fotovoltaici di grande scala e che sia rilasciato da parte di uno o più primari istituti bancari scelti dalla Promissaria ai fini della copertura dell'investimento necessario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico; detta condizione risulta essere imprescindibile

considerando la situazione economica e finanziaria dell'Italia dopo l'avvento del COVID-19.

Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio della Promissaria che, pertanto, potrà rinunciare a una o più delle stesse in qualunque momento.

5.2 Qualora, entro il termine del presente contratto preliminare, una o più Condizioni Sospensive non si siano avverate e la Promissaria non vi abbia rinunciato, ciascuna delle parti potrà ritenersi libera da qualsiasi obbligo assunto nei confronti dell'altra, senza aver nulla a pretendere l'una dall'altra.

5.3 La Promissaria informerà la Promittente per iscritto dell'avveramento delle Condizioni Sospensive A) e B), ovvero della rinuncia ad una o tutte di esse. Una volta comunicato l'avveramento o la rinuncia dell'ultima tra le Condizioni Sospensive, le parti si impegnano a stipulare, entro 30 giorni da tale comunicazione, il Contratto Definitivo sotto forma di atto notarile che conterrà, per quanto compatibili, le stesse previsioni contenute nel presente contratto preliminare. Il Contratto Definitivo sarà stipulato nel giorno e nel luogo indicati dalla Promissaria, avanti al notaio di sua scelta (i cui costi e spese saranno a suo esclusivo carico), da notificarsi alla Promittente con un anticipo di almeno 10 giorni.

6) Durata del Contratto Definitivo

6.1 Il Contratto Definitivo avrà la durata di anni 30 (trenta) anni a far data dalla sua sottoscrizione. Il diritto di superficie si intenderà estinto, quindi, allo spirare del trentesimo anno decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo, salvo estensioni.

6.2 Il Contratto Definitivo sarà inoltre stipulato con un primo diritto di opzione, in favore della Promissaria, all'estensione del diritto di superficie convenuto per 5 (cinque) anni. Il diritto di opzione di cui sopra, potrà essere esercitato entro sei mesi prima della scadenza originaria a

mezzo lettera raccomandata AR, con la quale la Promissaria dichiarerà la sua volontà di estendere il Contratto Definitivo.

Allo scadere della prima estensione, la Promissaria avrà inoltre diritto ad esercitare un secondo diritto di estensione per ulteriori 5 (cinque) anni. Il diritto di opzione di cui sopra, potrà essere esercitato entro sei mesi prima della scadenza della prima estensione a mezzo lettera raccomandata AR, con la quale la Promissaria dichiarerà la sua volontà di estendere il Contratto Definitivo.

Durante sia la prima sia la seconda estensione la Promissaria avrà facoltà di recedere dal Contratto Definitivo in qualsivoglia momento, con un preavviso di almeno due mesi.

In caso di esercizio del diritto di opzione all'estensione, le parti e i loro aventi causa sin d'ora si obbligano reciprocamente ad addivenire, entro trenta giorni dall'esercizio dell'opzione in parola, all'atto di estensione con piena efficacia verso i terzi.

7) Riconsegna del fondo

7.1 Con la stipula del Contratto Definitivo, e solo dopo di essa, la Promissaria sarà costituita custode del terreno e da tale momento la manutenzione ordinaria e straordinaria del terreno, ivi inclusi la pulizia di eventuali canali/fossati di bonifica, sarà a carico della Promissaria. Potrà eseguire a sue spese tutte le migliorie, addizioni ed interventi che ritenga utili per la realizzazione e gestione dell'impianto. Eventuali danni occorsi a terzi per la mancata manutenzione dei terreni saranno a carico della Promissaria.

L'eventuale avvio dei lavori, da parte della Promissaria, prima della stipula del Contratto Definitivo sarà da considerarsi, salvo diversa pattuizione scritta tra le parti, senza alcun titolo, e comporterà per la Promissaria l'obbligo di adempiere ad ogni onere ed obbligo previsti a suo carico dal

Contratto Definitivo, come se fosse stato già sottoscritto.

7.2 Al termine del Contratto Definitivo, per scadenza naturale o anticipatamente per risoluzione o recesso, il Terreno dovrà essere riconsegnato alla Promittente o a persona da quest'ultima espressamente individuata, nelle stesse condizioni in cui era stato ceduto in superficie, con l'eliminazione di quanto aggiunto fuori e sotto terra, salvo diversa pattuizione scritta. Ad ogni modo, la riconsegna del terreno dovrà essere preceduta da un sopralluogo congiunto delle Parti, da espletarsi almeno 60 gg prima della data prevista per il rilascio.

La Promissaria rilascerà un impegno alla presentazione, prima del rilascio dell'autorizzazione, di una polizza di fideiussione bancaria e/o assicurativa, da stipularsi con società di provata affidabilità finanziaria in ambito nazionale o internazionale, irrevocabile ed escutibile a prima richiesta, di importo pari al costo dell'attività di dismissione dell'impianto, smaltimento dei rifiuti in discarica e ripristino dello stato originario dei luoghi, di durata pari alla vita utile dell'impianto medesimo (come eventualmente estesa in caso di estensione del contratto ai sensi dell'art. 6.2). Tale polizza fideiussoria sarà fornita dalla Promissaria in favore dell'Amministrazione Regionale.

La Promittente conferma che, secondo la propria migliore conoscenza, nel sottosuolo dei fondi agricoli in questione non vi è alcun materiale terzo introdottovi (rifiuti, metallico, plastico, ecc) oltre quelli naturalmente componenti il terreno.

Nell'assumere la Promissaria ogni e qualsiasi responsabilità ed oneri circa le opere da eseguire anche nei confronti dei terzi, resta fin d'ora espressamente convenuto tra le parti, che la Promittente, quale proprietario del fondo su cui insiste il diritto di superficie, non dovrà versare alcuna somma a qualsivoglia titolo, ed avrà diritto di ritenere le migliorie realizzate dalla Promissaria, senza corrispondere alcun indennizzo o altri tipi di ristoro, oppure di chiedere

comunque allo spirare dei termini previsti dal Contratto Definitivo, o in quelli previsti nell'eventuale contratto di estensione, la rimozione e la riduzione in pristino del fondo a cura e spese della Promissaria.

8) Obbligazioni della parte promittente.

8.1 La Promittente, relativamente al terreno in oggetto e sue pertinenze, si obbliga a non compiere ed a non consentire a terzi di compiere a qualunque titolo, alcuna attività che possa risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, all'esercizio, alla gestione ed alla manutenzione dell'impianto, così come promette di astenersi dal porre in essere fatti o atti che possano risultare di pericolo per l'impianto, ovvero che ne ostacolino il normale uso, ovvero ancora che diminuiscano o rendano più scomodo l'esercizio dei diritti qui concessi alla Promissaria, con ogni conseguenza in caso di violazione.

8.2 Per tutta la durata del Contratto Definitivo, la Promittente si obbliga a garantire alla Promissaria il pacifico godimento del fondo. La Promittente assicura di avere la proprietà e la disponibilità esclusiva del Terreno e che lo stesso è gravato, alla stipula del presente contratto, né sarà gravato al momento della stipula del Contratto Definitivo, da vincoli rispettivamente da diritti reali, anche di garanzia, diritti di prelazione o diritti obbligatori di terzi, che potrebbero impedire o anche solo limitare o rendere più gravosa la realizzazione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'impianto nonché delle opere accessorie e di collegamento.

8.3 La Promittente si impegna sin d'ora a recarsi presso lo studio notarile definito dalla Promissaria per celebrare in forma notarile il presente atto, che sarà comunicato dalla Promissaria con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni lavorativi. Tutti i costi relativi saranno a carico della Promissaria.

8-bis) – Dichiarazioni di compliance

8-bis.1. In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, la Promittente dichiara e garantisce inoltre:

a) di non essere stata oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

b) che non ha offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

8-bis.2. In aggiunta a quanto sopra, la Promittente si impegna, sino al termine del Contratto Definitivo, a:

a) a informare prontamente la Promissaria nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, riguardo le norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

b) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

9) Obbligazioni della Promissaria.

9.1 La Promissaria si obbliga a corrispondere il corrispettivo per la cessione del diritto di superficie nei tempi e con le modalità indicate all'Articolo 12 del presente contratto.

9.2. la Promissaria si obbliga ad indennizzare la Promittente nella ipotesi prevista alla superiore lettera (E)

10) Diritto di prelazione

10.1 Nel caso in cui la Promittente intenda trasferire a titolo oneroso il terreno, provvederà a darne comunicazione alla Promissaria mediante lettera raccomandata a.r. nella quale indicherà le condizioni alle quali intende vendere il Terreno. La Promissaria dovrà esercitare il diritto di prelazione entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, mediante lettera raccomandata a.r., dichiarandosi disponibile ad offrire le medesime condizioni comunicatele.

Trascorso inutilmente il suddetto periodo, la Promissaria decadrà dal diritto di prelazione.

10.2 Il diritto di prelazione non potrà essere esercitato nei trasferimenti di proprietà in cui l'acquirente ha un grado di parentela o affinità con la Parte Promittente compreso fino al quarto grado.

10.3 Tuttavia la Promittente si impegna, nel caso di trasferimento a terzi del Terreno, ad informare gli acquirenti delle condizioni pattuite con il presente contratto, facendone espressa menzione nell'atto traslativo.

11) Consegna del fondo.

11.1 Alla stipula del Contratto Definitivo, il Promittente si obbligherà a consegnare il Terreno alla Promissaria.

11.2 Sino alla stipulazione del Contratto Definitivo, il terreno rimarrà nella piena disponibilità della Promittente per l'esercizio delle attività agricole, per sé o per eventuali affittuari. Tuttavia, la Promittente consentirà alla Promissaria, fin dalla stipulazione del presente contratto preliminare, di poter accedere al terreno al fine di compiere le rilevazioni topografiche che siano necessarie, nonché di presentare e richiedere alle competenti autorità amministrative tutte le autorizzazioni ed i provvedimenti, anche di carattere edilizio, che dovessero essere necessari per realizzare, gestire e mantenere l'impianto.

11.3 Qualora, al momento della consegna, siano presenti colture sul Terreno, al Promittente Costituente spetterà un indennizzo pari alle anticipazioni colturali, ovvero, in prossimità del raccolto, ai frutti pendenti; indennità determinata da perizia giurata del Promittente Costituente o con riferimento ai prezzi e tariffe presenti nella locale Camera di Commercio. Detta attività dovrà compiersi nel termine di 15 (quindici) giorni prima della consegna del Terreno. La Promissaria Beneficiario potrà decidere se attendere la raccolta o indennizzare il Promittente Costituente del mancato guadagno per la estirpazione anticipata delle colture in atto, come da paragrafo che precede.

Il Promissario Beneficiario si impegna ad indicare, prima della stipula del Contratto Definitivo, se intende usufruire della facoltà anzidetta di attendere la raccolta.

12) Corrispettivo

12.1 Quale corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù, la Promissaria corrisponderà alla Promittente un canone annuale per tutta la durata di costituzione

del diritto di superficie e dei diritti di servitù, così distinto:

A) quanto ad **Euro 1.000,00** (dico euro mille/00) per ogni ettaro (**il "Corrispettivo"**) riferito alla superficie c.d. "non utilizzabile" di cui alla tabella inserita alla lettera B) delle premesse (cioè non idonea alla installazione di moduli fotovoltaici)

A) quanto ad **Euro 3.000,00** (dico euro mille/00) per ogni ettaro (**il "Corrispettivo"**) riferito alla superficie c.d. "utilizzabile" di cui alla tabella inserita alla lettera B) delle premesse (cioè idonea alla installazione di moduli fotovoltaici)

12.2 La Promissaria dovrà corrispondere il Corrispettivo in 30 (trenta) rate annuali anticipate. Resta inteso tra le Parti che la prima rata sarà corrisposta al momento della stipula del Contratto Definitivo mentre le successive rate nella data che cade in ciascun anniversario della data di sottoscrizione del Contratto Definitivo (o, in alternativa, ove tale data non fosse un giorno lavorativo, il giorno lavorativo immediatamente successivo).

12.3 Le Parti riconoscono e accettano che a partire dal secondo anno, il Corrispettivo annuale sarà adeguato annualmente in misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

12.4 Le Parti espressamente convengono che quanto versato a titolo di Caparre Confirmatorie sarà detratto dal pagamento del primo canone del Corrispettivo pagato all'atto della stipula del Contratto Definitivo. Qualora non si addivenisse alla stipula del Contratto Definitivo, la Promittente potrà trattenere le Caparre Confirmatorie a titolo di indennizzo.

12.5 Nel caso in cui la Promissaria eserciti le opzioni di estensione del Contratto Definitivo come previste dall'art. 6.2, le parti consensualmente convengono sin d'ora che nel contratto di estensione da stipularsi il Corrispettivo sarà pari, e comunque non inferiore, all'ultima rata prevista

nel Contratto Definitivo, rivalutata nella misura del 100% ai termini di quanto previsto all'articolo 12.3 che precede.

12.6 Le parti, quindi, in considerazione dell'ampio ed approfondito negoziato di cui è stato oggetto il contenuto del Contratto Preliminare, dichiarano di essere reciprocamente soddisfatti e di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione da reclamare ad alcun titolo.

12.7 Le parti, in proprio e nella qualità, in relazione a quanto disposto dall'art.35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n.223 dichiarano:

- che il prezzo, come sopra pattuito, è e sarà regolato secondo le modalità sopra riportate ed è pienamente satisfattivo;
- che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti non si sono avvalsi di un mediatore.

13) RISOLUZIONE

13.1 Le Parti si danno atto sin da ora che il Contratto Definitivo si intenderà risolto di pieno diritto, esclusivamente a discrezione e su esplicita richiesta della Promittente, in caso di uso del Terreno da parte della Promissaria Beneficiaria per una destinazione diversa da quella indicata nella Autorizzazione Unica, accertata da sentenza esecutiva.

13.2. In caso di mancato pagamento di massimo due rate del corrispettivo annuale da parte della Promissaria Beneficiaria, il contratto si intenderà risolto di diritto, previa costituzione in mora da parte del Promittente.

14) Spese ed oneri

14.1 L'imposta di registrazione, redazione e trascrizione del presente contratto e quelle del Contratto Definitivo sono a carico della Promissaria.

15) Forma scritta e Intero accordo

15.1 Qualunque modifica al presente contratto preliminare sarà valida solo ove apportata mediante atto scritto.

15.2 Il presente contratto preliminare, con gli allegati e premesse, annulla ogni precedente accordo orale e/o scritto fra le parti su questo oggetto.

16) Foro competente.

16.1 Per qualunque controversia attinente il presente contratto, foro esclusivamente competente è quello di Roma.

17) Rinvio

17.1 Per tutto quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviano alle disposizioni del codice civile e delle altre leggi vigenti in materia.

18) Cessione del Contratto

La Promittente autorizza fin da ora la cessione a terzi da parte della Promissaria del presente contratto da notificarsi a mezzo raccomandata o Pec.

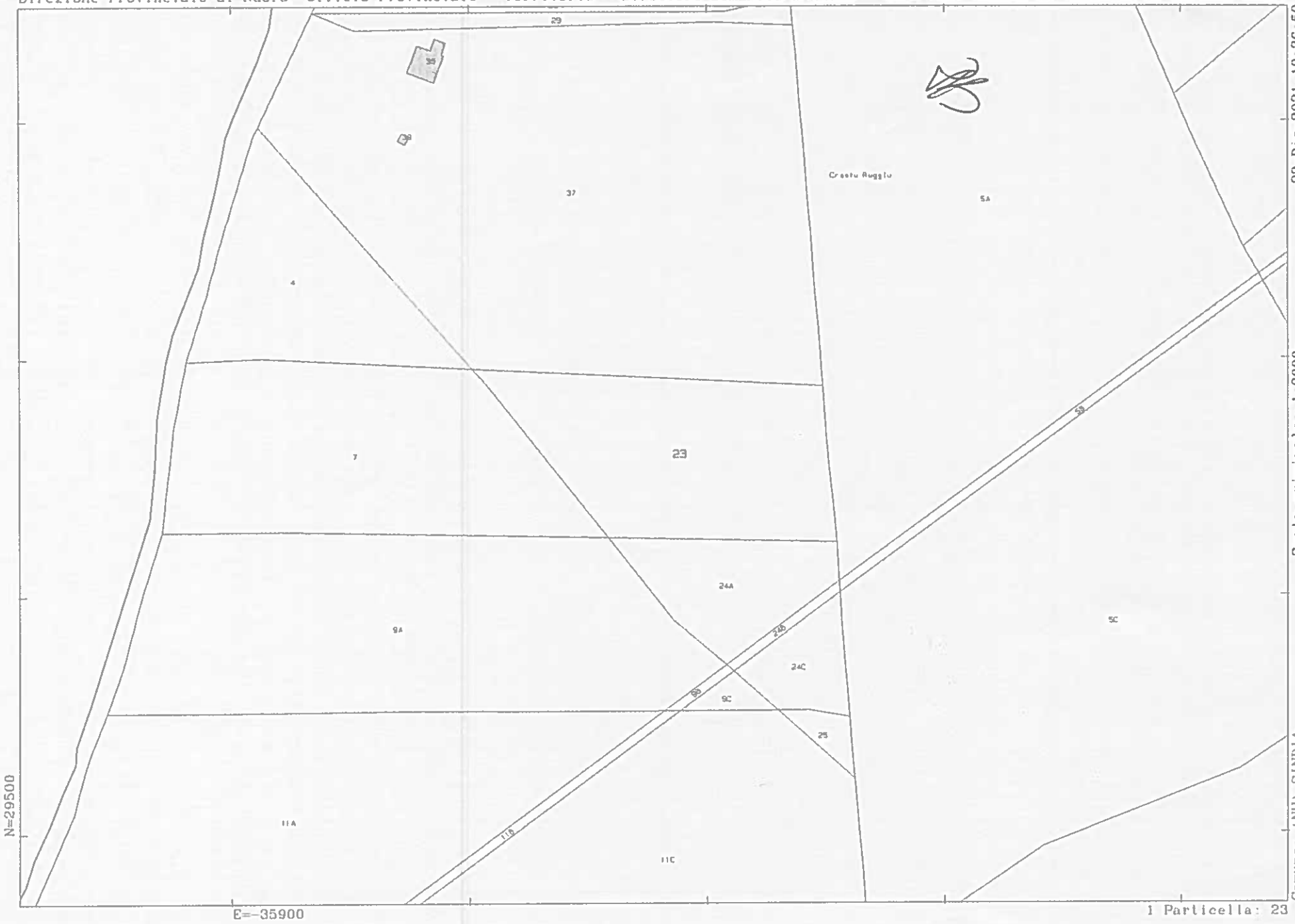
MALOMER, li 22/12/2021

Letto, approvato e sottoscritto in 2 (due) copie originali.

Gian Michele Pisan _____

_____ _____

Direzione Provinciale di Nuoro Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOMENICO D'AMICO Vis. tel. esente al titolare di diritti reali



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T85101/2021
22-Dic-2021 10:36:50
Comune: (NU) SINDIA
Foglio: 40
1 Particella: 23