



Dott. LORENZO CASSANO

SCRITTURA PRIVATA DI UN PRELIMINARE PER LA

COSTITUZIONE DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

Tra i qui comparenti:

quale "Parte Promittente Concedente":

Repertorio n. 182013

- RENDINA Benedetto nato a San Giovanni Rotondo

Raccolta n. 62031

il 29 giugno 1948 ed ivi residente alla Via San-

t'Antonio n.18, cod.fisc.RND BDT 48H29 H926B;

Registrato a Foggia

quale "Parte Promissaria":

il 04/01/2022

- la Società "DEVELOPMENT SRL" con sede legale in

al n. 110

Milano (MI) alla Via Vittor Pisani, 16 C.F. e

serie 1 T

P.IVA 04300510718, REA MI-2601086, in persona di

SCROFANI Salvatore, nato a Ragusa il 6 novembre

Trascritto a FOGGIA

1977, codice fiscale SCR SVT 77S06 H163K, domici-

il 04/01/2022

liato per la carica presso la sede della società

il quale dichiara di intervenire al presente atto

non in proprio, ma nella sua qualità di Procurato-

re della predetta Società, giusta Procura ricevuta

il 30 novembre 2021, con atto a ministero del

Notaio COLOMBO Alfonso di Milano (MI), Repertorio

n.175844 e Raccolta n.33457, registrata a Milano

il 30 novembre 2021 al n.124218 Serie 1T, rila-

sciata dal signor NIOSI Ivan, nato a Messina il 9

gennaio 1978, domiciliato per la carica presso la

sede sociale come sopra indicata, nella sua qua-

lità di Amministratore Unico e Legale rappresen-

tante della "DEVELOPMENT SRL", munita di certificazione di conformità per me Notaio della copia autentica contenuta in un supporto informatico, (ex Art.68 - Ter 57 - bis legge 16 febbraio 1913 n.89) in data 17 dicembre 2021 che si allega al presente atto sotto la lettera "A" (per brevità in seguito indicata anche come la "Società")

si premette

1- il signor RENDINA Benedetto, che d'ora in avanti verrà indicata come "promittente", è proprietario di un lotto di terreno sito in agro di San Marco in Lamis (FG) censito in catasto al foglio 136 particelle:

- 67 semin.cl.1 Ha.1.85.17 RD.E. 109,98 RA.E. 57,38

- 288 semin.cl.1 Ha.0.76.86 RD.E. 45,65 RA.E. 23,82

- 296 semin.cl.1 Ha.5.50.16 RD.E. 326,75 RA.E.170,48

- 301 semin.cl.2 Ha.0.04.07 RD.E. 1,68 RA.E. 1,16

- 311 AA sem.irr.Ha.0.02.83 RD.E. 2,34 RA.E. 0,88

- 311 AB sem.cl.1Ha.0.00.50 RD.E. 0,30 RA.E. 0,15

- 334 semin.cl.2 Ha.0.30.77 RD.E. 12,71 RA.E. 8,74

esteso complessivamente per ettari otto are cinquanta e centiare trentasei (Ha.8.50.36)

Detti terreni sono pervenuti al signor RENDINA Benedetto giusta atto di donazione dai genitori signori Rendina Michele e Barbano Rosa, in virtù di atto a ministero del Notaio De Candia in data 9 maggio 2002 registrato nei termini e trascritto a Foggia il 6 giugno 2002 ai nn.12770/9364;

2- Che la DEVELOPMENT SRL, che d'ora in avanti verrà indicata come "promissario", ha tra le sue finalità statutarie quella di promuovere iniziative per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con apporto di tecnologie affidabili e testate per lo sfruttamento, in particolare, dell'energia solare anche mediante accordi tecnico-commerciali con le principali società europee di produzione di pannelli fotovoltaici, ed ha, all'uopo, manifestato interesse specifico allo sviluppo di progetti inerenti l'installazione di impianti fotovoltaici, proponendo al promittente di sottoporre il lotto di terreno sopra individuato ad analisi volte alla determinazione della fattibilità tecnico-economica dei progetti medesimi;

3- In relazione all'esigenza di procedere ad un finanziamento, il promissario ha rappresentato al promittente che potrebbe essere necessario trasferire in capo ai terzi finanziatori o ad altri sog-

getti, la posizione contrattuale relativa al presente Contratto e che pertanto, è opportuno prevedere nel testo del Contratto una clausola che contempli la possibilità di siffatto trasferimento, fermo restando che tale trasferimento non pregiudicherà in ogni caso il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del presente Contratto privato e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui al successivo Art 14.

TUTTO CIO' PREMESSO

che è parte integrante e sostanziale del presente
atto

LE PARTI

Come sopra costituite e rappresentate

CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art.1) Il promittente si impegna e si obbliga a costituire il diritto di superficie a favore del promissario, il quale si obbliga ad accettare, per sé o per persona, ente o società da nominare nel Contratto definitivo, sul terreno di cui in premessa.

Art.2) Il diritto di superficie sul lotto di terreno di cui in premessa individuato dal promissario, consisterà nella facoltà di posizionare al di sopra del terreno l'impianto agrovoltaico costituito da impianto fotovoltaico e da impianto olivicolo super-intensivo ed i relativi componenti accessori, nonché, se necessario, al di sotto del terreno ad una profondità non inferiore a mt. 1,5, il cavidotto di collegamento tra i moduli fotovoltaici e le cabine elettriche.

Art.3) Il promittente dichiara espressamente che il lotto di terreno di cui in premessa:

- è di sua esclusiva proprietà e ne garantisce la legittima provenienza, nonché la conformità alle vigenti norme urbanistiche, obbligandosi a fornire la relativa documentazione a richiesta e a spese del promissario;

- è libero da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, nonché da oneri fiscali in genere che possano inficiare la validità del diritto di superficie;

- rimarrà nello stato di fatto in cui si trova e così come visto, accettato ed identificato anche nell'estratto di mappa allegato al presente accordo sotto la lettera "B", da parte del promissa-

rio, sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto definitivo;

- Oltre al preliminare il promittente non apporrà firme per nessuna pratica inerente la progettazione o ai fini della sua approvazione. Resta inteso che nessun costo di qualsiasi natura o specie sarà mai addebitato al promittente, in quanto rimarrà di esclusivo carico del promissario.

Art.4) Il promittente dichiara che il terreno oggetto del presente contratto è di natura agricola. Ciò nonostante, la cessione del diritto di superficie consisterà esclusivamente nella facoltà per il promissario di posizionare l'impianto fotovoltaico e olivicolo super intensivo e relativi componenti accessori.

Art.5) A far data dalla sottoscrizione della presente scrittura privata, il Promissario, entro 15 giorni, eseguirà analisi approfondite (sopralluoghi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche, ecc) del Terreno medesimo e per accertare la effettiva idoneità dello stesso alla realizzazione dell'Impianto.

Le conclusioni di tali analisi dovranno essere comunicate al promittente con raccomandata A/R en-

tro i successivi 15 giorni, pena la nullità del preliminare.

Art.6) Il promittente si obbliga inoltre a prestare il proprio consenso, con la stipula definitiva dell'atto di trasferimento del diritto di superficie e delle relative servitù, ove necessario, alla costituzione, a spese del Promissario, delle servitù di passaggio e di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto agrofotovoltaico, come sopra descritto, sui lotti di terreno di cui alla premessa di sua proprietà.

Art.7) Con la stipula del Contratto definitivo di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto), come sopra precisato, la cui data verrà comunicata al Promittente tramite raccomandata AR almeno 30 giorni prima, il promittente riconoscerà al promissario, senza null'altro a pretendere il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari alla costruzione dell'impianto agrovoltaco di cui in premessa, nonché di realizzare eventuali opere per il raggiungimento dell'impianto agrovoltaco, previo accordo con il promittente. Si precisa che i predet-

ti lavori, saranno interamente a cura e spese del Promissario.

Nel caso in cui la stipula del contratto definitivo e quindi la installazione dell'agrovoltico avvenga in periodo di raccolta della coltura in campo, il promissario si obbliga a corrispondere al promittente l'equivalente delle spese investite nonché il mancato raccolto. Nel caso invece, in cui il prodotto non sia ancora in fase di raccolta si obbliga al versamento delle sole spese. Nulla, invece, sarà dovuto se il campo è libero. Fino al ricevimento della Comunicazione di Consegnà, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente per l'esercizio delle attività agricole in essere al momento della firma del presente Contratto Preliminare, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

Art. 8) Con la stipula del Contratto definitivo di superficie e delle relative servitù, il promissario avrà la facoltà di accedere al fondo solo per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'im-

pianto agrovoltaico di cui alle premesse e gli altri interventi previsti dall'Art 7.

Art.9) Il Contratto definitivo avente ad oggetto l'obbligo per il promittente di costituire il diritto di superficie e le relative servitù indicate all'Art 6, ossia il contratto definitivo sul lotto individuato in premessa e l'eventuale contratto su porzioni di terreno sempre di proprietà del promittente ma facenti parte di altri appezzamenti, dovrà essere stipulato entro il 31/12/2022.

La società DEVELOPMENT SRL versa al signor RENDINA Benedetto la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) da valere in acconto sul primo canone di diritto di superficie. Qualora per qualsiasi motivo l'impianto agrovoltaico non venisse realizzato, dal promissario o chi per lui, le somme rimarranno a favore del promittente, senza obbligo di restituzione. A seguito di accordi privati intercorsi tra la società DEVELOPMENT SRL e la società ENERGIE RINNOVABILI SRL, che esulano dal presente preliminare, quest'ultima versa al promittente la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in nome e per conto della società Development s.r.l. con rilascio di quietanza a mezzo assegno circolare e-

messo da Banca Popolare di Bari - filiale di Tor-

remaggiore in data 22/12/2021 serie

n.5001615908-03 all'ordine di RENDINA Benedetto,

che rimane obbligata in solido in favore di essa.

Se entro e non oltre la data del 31/12/2022 non

verrà richiesto di procedere alla firma del Con-

tratto Definitivo il promissario, entro 10 gior-

ni, verserà al promittente, la somma di ulteriori

Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), da

valere in acconto sul primo canone di diritto di

superficie, quale prolungamento della validità

del presente contratto fino alla data improrogabi-

le del 31/12/2023. Qualora per qualsiasi motivo

l'impianto agrovoltaiico non venisse realizzato an-

che queste somme rimarranno a favore del promit-

tente, senza obbligo di restituzione.

Il promissario ed il promittente, di comune accor-

do, convengono che la data prevista per la sotto-

scrizione del contratto definitivo potrà essere

anticipata su richiesta del promissario, fermo re-

stando le condizioni ed i tempi di pagamento pre-

visti nel presente contratto preliminare. Le spe-

se per l'atto notarile saranno a carico del pro-

missario.

Art.10) La durata del costituendo diritto di su-

superficie e dei diritti di servitù ad esso collegati, come sopra specificato, è fin d'ora convenuta tra le Parti in anni 30 (trenta), decorrente dalla data di sottoscrizione del Contratto definitivo. E' facoltà esclusiva del promittente trattare, entro due anni prima della data di scadenza indicata nel Contratto definitivo, l'eventuale rinnovo ed aggiornamento dei patti e delle condizioni del Contratto stesso.

Alla scadenza dei 30 (trenta) anni, del contratto definitivo del diritto di superficie, il promittente riacquisterà la piena proprietà dell'area, previo ripristino della precedente destinazione agricola, il cui onere economico sarà a carico del promissario.

Il promissario, a garanzia della dismissione e ripristino dello stato dei luoghi ante operam, rilascerà all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo, apposita Polizza Fideiussoria Bancaria "intestata al promittente", emessa da Banca Italiana di primaria importanza, per un importo non inferiore a quello richiesto o stabilito dalla Regione Puglia, ai sensi del comma 2, dell'art. 4 della L.R. n. 31/2008, così come modificato dalla L.R. 52/2019 della regione Puglia e

di cui al D.M. 10 settembre 2010 esplicitate al punto 13.1 lettera j).

Tale Fideiussione per lo smantellamento dell'impianto agrovoltaico potrà essere utilizzata incondizionatamente ed anticipatamente dal promittente qualora venisse meno anche una sola delle condizioni pattuite nel presente contratto, preliminare o definitivo, o in caso di risoluzione anticipata del contratto volontario o fallimentare.

Art.11) Nel caso in cui il promittente addivenisse alla decisione di vendere il terreno oggetto della costituzione del diritto di superficie, il promissario rinuncia sin da ora ed in futuro ad esercitare il diritto di prelazione sul fondo in questione esonerando il promittente dall'obbligo di comunicazione.

Art.12) Dalla sottoscrizione del presente Contratto preliminare sino alla stipula del Contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo, come indicata al precedente Art 10, il promittente non potrà erigere sui lotti di terreno alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico di cui in preme-

sa.

Art.13) Il corrispettivo spettante alla parte promittente per la concessione del diritto di superficie, come conseguenza diretta della esclusiva installazione dell'impianto agrovoltaiico viene così determinato:

- Euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero) per ettaro per l'intera quota di proprietà indipendentemente dalla superficie utilizzata dall'impianto;

- La prima rata annuale sarà corrisposta contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie a mezzo bonifico bancario irrevocabile. Le successive ad ogni anniversario dell'evento. Tale importo verrà rivalutato ogni anno sulla base del tasso d'inflazione rilevato dall'ISTAT. A garanzia del puntuale adempimento di pagamento del canone, al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento, il promissario rilascerà apposita polizza fideiussoria bancaria, intestata al promittente, con Banca Italiana di primaria importanza, con premio frazionato di anno in anno, per un importo pari al corrispettivo del canone riferito all'intera durata del contratto.

• In alternativa (l'opzione scelta verrà comunicata dal promittente al promissario all'atto del contratto definitivo).

La prima rata comprenderà, oltre il canone annuale del primo anno, altre 6 (sei) annualità anticipate, quali acconto-cauzione, a valere sulle ultime 6 annualità, precisamente 30°, 29°, 28°, 27°, 26°, 25° non rimborsabili in caso di risoluzione contrattuale volontaria o fallimentare o anticipata da parte del promissario. Il canone annuale, più l'acconto-cauzione di 6 annualità verranno corrisposte contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie a mezzo bonifico bancario irrevocabile. Le successive rate annuali verranno versate ad ogni anniversario dell'evento. Tale importo verrà rivalutato ogni anno sulla base del tasso d'inflazione rilevato dall'ISTAT.

• Le parti di comune accordo stabiliscono che potrà essere prevista anche l'attualizzazione del canone a non meno del 40% a condizioni che verranno definite 3 mesi prima dell'acquisto definitivo del diritto di superficie

Il mancato pagamento anticipato del canone annuale, come da contratto definitivo del trasferimen-

to del diritto reale di superficie, anche di una sola annualità, determinerà la risoluzione del presente contratto.

In tal caso, decadrà incondizionatamente il termine trentennale del diritto di superficie, trasferito con atto notarile alla DEVELOPMENT SRL o a chi per essa subentri o anche a terzi investitori, nel caso di trasferimento diretto o indiretto del diritto reale di superficie, con l'atto definitivo.

Pertanto, a seguito di quanto anzidetto, si conviene sin da ora, che il promittente riacquisirà a pieno titolo il diritto reale di piena proprietà del terreno agricolo (diritto di possesso e diritto reale di superficie), senza alcuna autorizzazione (né Giudiziaria, né di Società Terze) e tantomeno senza impedimento alcuno da parte della Società che detiene il diritto di superficie (in virtù del presente contratto o del contratto definitivo di trasferimento del diritto di superficie), o della Società finanziatrice o della Società di Gestione dell'impianto agrovoltaiico.

Di conseguenza l'efficacia del presente contratto preliminare e/o di quello definitivo del trasferimento del diritto reale di superficie del terreno

agricolo, costituito mediante Atto Pubblico Notarile, di cui in premessa deve intendersi preventivamente valido solo ed esclusivamente se verranno rispettati e mantenuti, per l'intero periodo contrattuale di 30 anni, i corrispettivi obblighi di tutti i pagamenti.

Di conseguenza, qualora in difetto di quanto anzidetto, anche di un solo pagamento, verranno immediatamente attivate tutte le procedure di smantellamento e di smaltimento e bonifica dell'impianto agro-voltaico e di quant'altro esposto nell'articolo 15 del presente preliminare.

A garanzia di quanto anzidetto (smantellamento, smaltimento e bonifica dell'impianto agro-voltaico e del ripristino del diritto di piena proprietà "diritto di possesso e diritto di superficie reale") per il promittente, in ogni caso e per qualsiasi evenienza, verrà rilasciata dal promissario o da chi per lui una Polizza Fideiussoria Bancaria emessa da BANCA NAZIONALE DI PRIMA-RIA IMPORTANZA, per l'intera durata contrattuale, di anni 30 (trenta) più 3 mesi.

Art.14) Nel caso di stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù come precisato all'Art.6, il promissario manleverà il promitten-

te da tutti i danni che potranno essere arrecati a terzi ed ai terreni confinanti in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto agrovoltatico di cui in premessa; allo stesso modo il promissario manleverà il promittente da tutti i danni provocati da eventi catastrofici naturali e/o accidentali.

Art.15) Nel caso in cui si pervenga alla stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù, le Parti concordano sin d'ora che il promissario si obbliga al ripristino ante operam delle aree entro la scadenza del diritto di superficie e di servitù, o in caso contrario sarà obbligato come nel richiamato articolo 13, escluse eventuali migliorie, a giudizio del promittente; pertanto, tutti gli impianti, le attrezzature e quant'altro installato sia in superficie che sottostanti, verranno rimossi improrogabilmente 3 mesi prima della scadenza dei 30 anni e rimarranno di proprietà del promissario, se provvederà alla bonifica del terreno a proprie spese e nei tempi prestabiliti.

Con la cessazione del diritto di superficie, il Promissario sarà tenuto a provvedere a sue spese alla cancellazione del diritto di superficie e delle servitù connesse a detto diritto e al ripri-

stino della destinazione d'uso agricolo dei terreni ante operam. Le predette operazioni di ripristino, saranno garantite dal Promissario a mezzo di fidejussione bancaria come indicato all'art. 10.

Art.16) L'efficacia del presente Contratto preliminare e, conseguentemente, la stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù alle condizioni previste e indicate nella presente scrittura privata, deve intendersi preventivamente condizionata al verificarsi di entrambi i seguenti eventi:

- verifica, da parte del promissario, della fattibilità tecnico-economica dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa;

- la positiva conclusione di tutti i relativi iter amministrativi e burocratici e/o, comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico di cui alle premesse; a tal fine il promissario assume l'obbligo di azionare tutte le procedure amministrative necessarie.

Art.17) Resta inteso tra le Parti che in caso di mancato accadimento anche di una sola delle condizioni di cui al precedente Art 16, il presente

Contratto preliminare non avrà alcuna efficacia ed il promissario non sarà obbligato alla stipula del Contratto definitivo.

Art.18) Nel caso in cui, avveratesi le condizioni riportate nell'Art.16, nei tempi e nei modi pre-stabiliti, il promittente o il promissario si rifiutino in modo ingiustificato di procedere alla stipulazione del Contratto definitivo di trasferimento del diritto di superficie o di costituzione dei diritti di servitù, il promissario o il promittente potranno risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1458 del Codice Civile, fatto salvo, in ogni caso, il diritto del promissario o del promittente al risarcimento dei danni.

Art.19) In relazione all'esigenza di procedere al finanziamento di cui sopra, il promittente consente al promissario, qualora lo ritenga necessario, previa comunicazione tramite raccomandata A/R, di trasferire in capo a terzi finanziatori, o ad altri soggetti, la posizione contrattuale relativa al presente Contratto, che dovrà costituire parte integrante formale e sostanziale di tutti i nuovi contratti di cessione del Diritto di Superficie e/o gestione dell'impianto che ne dovessero scaturire.

rire, fermo restando che il terreno oggetto del diritto di superficie e di servitù non può costituire garanzia ipotecaria, confermando il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del presente Contratto, garanzie comprese (fideiussioni bancarie) e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui all'art.5, 14 e 16 di cui sopra, pena la nullità dell'atto di trasferimento. In caso di trasferimento in capo a terzi finanziatori o ad altri soggetti, della posizione contrattuale o di cessione del contratto dopo la stipula dei contratti definitivi, il promissario, rimarrà obbligato in solido per adempimento del pagamento dei canoni, degli indennizzi e della bonifica del terreno, mediante le polizze bancarie di fideiussione riportate agli artt. 10 e 13. Resta inteso che in caso di sostituzione della parte promissaria, prima della stipula dei definitivi, l'obbligo del canone annuale di cui all'Art. 13, dovrà essere adempiuta dalla subentrata nei tempi e modi concordati nel presente atto o, in difetto, dal promissario originario.

Art.20) Il promissario potrà cedere questo Contratto, con tutti i diritti e tutte le obbligazioni, ad una già costituita società di gestione. La cessione della convenzione alla società sarà efficace nel momento in cui la società terza subentrante nella gestione dell'impianto faccia pervenire al promissario e al promittente relativa dichiarazione scritta, con la quale si assume tutte le obbligazioni derivanti dalla presente scrittura privata. In ogni caso, il promissario non viene esonerato dall'adempimento delle obbligazioni assunte con questa convenzione e maturate e maturande nei confronti del promittente fino al termine del rapporto.

Art.21) Tutte le spese del presente Contratto e di quello definitivo, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative, saranno a carico del promissario; resta, peraltro, inteso che tutte le imposte relative all'impianto agrovoltatico ed al diritto di superficie di cui in premessa rimarranno a carico del promissario, comprese quelle relative al Consorzio di Bonifica.

Art.22) OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE

- Dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e per tutta la durata di quest'ultimo,

il Promittente non potrà erigere sul Terreno gravato dal Diritto di Superficie e/o sugli altri lotti del Terreno di proprietà del Promittente alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre o impedire l'irraggiamento solare sul Terreno gravato dal Diritto di Superficie e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'Impianto, né compiere ogni altra attività, di qualsiasi natura, che abbia tale effetto.

• Il Promittente si impegna a non sottoscrivere, per tutta la durata dei diritti di cui al presente Contratto Preliminare, che saranno costituiti con il Contratto Definitivo, altro patto o contratto che consenta a terzi di compiere attività che possano risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e/o delle opere occorrenti alla realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuiscano, rendano più oneroso o difficile o impediscano l'esercizio dei diritti e delle facoltà di cui al presente Contratto Preliminare, che saranno costituiti con il Contratto Definitivo.

Art.23) OBBLIGAZIONI DEL PROMISSARIO

• Il Promissario, dalla data di stipula del contratto definitivo, sarà ritenuto responsabile per i danni causati al Promittente o a terzi a causa della costruzione, della messa in funzione e dell'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, nonché per i danni per i quali il Promissario Costituente stesso dovesse essere ritenuto responsabile da terzi

• Il Promissario, preventivamente alla sottoscrizione del Contratto definitivo, 3 giorni lavorativi prima, si obbliga a stipulare ed a mantenere un'idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile che copra i rischi derivanti e/o connessi all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o derivanti dalle opere connesse a quest'ultimo.

• Come già riportato all'articolo 13, contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie il Promissario rilascerà al Promittente due polizze fidejussorie bancarie intestate a quest'ultimo, una a garanzia del canone e una a garanzia dello smaltimento, almeno 3 giorni prima dell'atto definitivo, nonché le copie delle ricevute dei pagamenti dei canoni di assicurazione per i danni contro terzi, come pattuito in precedenza.

• Il Promissario si obbliga a manlevare il Promittente da qualsiasi pretesa avanzata da terzi nell'ambito della sua responsabilità.

• Nel caso in cui il Promissario Beneficiario ritenga necessario far ricorso a finanziamenti da parte di Terzi per la realizzazione dell'Impianto, si fa presente che il terreno e il Diritto di superficie non potranno in nessun modo e a nessun titolo costituire garanzie e/o ipoteche in favore dei Terzi suddetti.

Art.24) Il presente Contratto e tutte le informazioni che il promittente ottenga dal promissario per tutta la durata del rapporto devono essere considerate riservate e confidenziali, salvo che dette informazioni non abbiano per sé carattere pubblico o vi sia l'espresso consenso da parte del promissario alla loro diffusione.

Art.25) Il promissario si impegna a trattare qualunque dato relativo al promittente, raccolto in relazione alla sottoscrizione del presente Contratto o nel corso del rapporto nel pieno rispetto di quanto previsto dal D.lgs. n.196 del 30.6.2003, come di volta in volta attuato, integrato e modificato. Il promittente dà altresì atto, di essere stato edotto di quanto previsto dal-

la suddetta Legge in materia di trattamento dei dati personali e di esercizio dei relativi diritti da parte dell'interessato e di esprimere, con la sottoscrizione del presente Contratto, il consenso al promissario a trattare ed a comunicare i dati personali raccolti ed elaborati in relazione agli stessi, nei limiti in cui il trattamento e la comunicazione siano necessari alla sua esecuzione. In relazione ai dati personali del promittente (in seguito "dati") acquisiti in sede di negoziazione, conclusione o esecuzione della presente scrittura privata il promissario garantisce che:

a) i dati saranno trattati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici e/o automatizzati, per finalità riguardanti esclusivamente l'esecuzione del Contratto, ovvero per adempimenti di obblighi previsti dalla normativa applicabile;

b) il conferimento dei dati è facoltativo, ma un eventuale rifiuto di fornirli potrebbe determinare difficoltà nell'esecuzione del presente Contratto.

In applicazione dell'art 13 del D.lgs. 30.6.2003 n.196, si allega al presente Contratto apposita informativa (allegato "C").

Art.26) Il presente Contratto supera e sostituisce integralmente ogni precedente accordo raggiunto tra le parti: eventuali modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti.

Art.27) Per tutte le controversie che dovessero insorgere intorno alla interpretazione o alla esecuzione del presente Contratto, le Parti stabiliscono che queste verranno devolute alla cognizione e decisione esclusiva presente e future del Tribunale di Foggia.

Nessuna modifica sarà possibile al presente articolo nel caso subentrino terzi finanziatori o altri soggetti al promissario originario.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si dichiarano applicabili le norme del codice civile in materia di cessione del contratto.

Letto, confermato e sottoscritto in San Severo li 22 dicembre 2021.

F.to: RENDINA Benedetto - Salvatore SCROFANI.

Repertorio n. 182013 ----- Raccolta n.
62031

AUTENTICHE DI FIRME

L'anno duemilaventuno il giorno - ventidue - 22
- del mese di dicembre in San Severo e nel mio

studio alla Via Filippo D'Alfonso 35.

Certifico io sottoscritto Cassano dottor Lorenzo

Notaio residente in San Severo ed iscritto al Ruolo

del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di

Foggia e Lucera che:

- RENDINA Benedetto nato a San Giovanni Rotondo

il 29 giugno 1948 ed ivi residente alla Via Sant'

Antonio n.18, cod.fisc.RND BDT 48H29 H926B;

- la Società "DEVELOPMENT SRL" con sede legale in

Milano (MI) alla Via Vittor Pisani, 16 C.F. e

P.IVA 04300510718, REA MI-2601086, in persona di

SCROFANI Salvatore, nato a Ragusa il 6 novembre

1977, codice fiscale SCR SVT 77S06 H163K, domici-

liato per la carica presso la sede della società

nella sua qualità di Procuratore della predetta

Società, giusta Procura ricevuta il 30 novembre

2021, con atto a ministero del Notaio COLOMBO Al-

fonso di Milano (MI), Repertorio n.175844 e Rac-

colta n.33457, registrata a Milano il 30 novembre

2021 al n.124218 Serie 1T, rilasciata dal signor

NIOSI Ivan, nato a Messina il 9 gennaio 1978, do-

miliato per la carica presso la sede sociale co-

me sopra indicata, nella sua qualità di Ammini-

stratore Unico e Legale rappresentante della "DE-

VELOPMENT SRL", munita di certificazione di con-

formità per me Notaio della copia autentica contenuta in un supporto informatico, (ex Art.68 - Ter 57 - bis legge 16 febbraio 1913 n.89) che trovasi allegata sub "A"

delle cui identità personali e qualifiche io Notaio sono certo, essendo da me stati ammoniti sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci resa nella scrittura che precede ai sensi del T.U. 28/12/2000 n.445, hanno apposto le loro firme in calce alla scrittura che precede, a margine degli altri fogli e sugli allegati alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, ai detti margini e sugli allegati ed avendo io Notaio dato lettura alle parti della scrittura privata che precede e non degli allegati per espressa dispensa avutane dalle parti che dichiarano di averne preso visione prima d'ora anche dei grafici in essi contenuti.

Sono le ore diciotto e minuti dieci.

F.to: Notaio Lorenzo Cassano, segue impronta sigillo notarile.



Dott. LORENZO CASSANO

SCRITTURA PRIVATA DI UN PRELIMINARE PER LA

COSTITUZIONE DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

Tra i qui comparenti:

quale "Parte Promittente Concedente":

Repertorio n. 182011

- RENDINA Giuseppe, nato a San Giovanni Rotondo

Raccolta n. 62029

(FG) il 6 febbraio 1955 ed ivi residente alla Via

Imbriani n.50, cod.fisc.RND GPP 55B06 H926A,

Registrato a Foggia

quale "Parte Promissaria":

il 04/01/2022

- la Società "DEVELOPMENT SRL" con sede legale in

al n. 108

Milano (MI) alla Via Vittor Pisani, 16 C.F. e

serie 1 T

P.IVA 04300510718, REA MI-2601086, in persona di

SCROFANI Salvatore, nato a Ragusa il 6 novembre

Trascritto a FOGGIA

1977, codice fiscale SCR SVT 77S06 H163K, domici-

il 04/01/2021

liato per la carica presso la sede della società

il quale dichiara di intervenire al presente atto

non in proprio, ma nella sua qualità di Procurato-

re della predetta Società, giusta Procura ricevuta

il 30 novembre 2021, con atto a ministero del

Notaio COLOMBO Alfonso di Milano (MI), Repertorio

n.175844 e Raccolta n.33457, registrata a Milano

il 30 novembre 2021 al n.124218 Serie 1T, rila-

sciata dal signor NIOSI Ivan, nato a Messina il 9

gennaio 1978, domiciliato per la carica presso la

sede sociale come sopra indicata, nella sua qua-

lità di Amministratore Unico e Legale rappresen-

tante della "DEVELOPMENT SRL", munita di certificazione di conformità per me Notaio della copia autentica contenuta in un supporto informatico, (ex Art.68 - Ter 57 - bis legge 16 febbraio 1913 n.89) in data 17 dicembre 2021 che in originale si allega sotto la lettera "A" (per brevità in seguito indicata anche come la "Società")

si premette

1- il signor RENDINA Giuseppe, che d'ora in avanti verrà indicata come "promittente", è proprietario di un lotto di terreno sito in agro di San Marco in Lamis (FG) censito in catasto al foglio 136 particelle:

- 289 semin.cl.2 Ha.1.64.95 RD.E. 68,15 RA.E. 46,85

- 302 semin.cl.2 Ha.1.90.61 RD.E. 78,75 RA.E. 54,14

- 305 semin.cl.3 Ha.2.25.85 RD.E. 64,15 RA.E. 58,32

- 308 semin.cl.3 Ha.2.71.73 RD.E. 77,19 RA.E. 70,17

esteso complessivamente per ettari otto are cinquantatre e centiare quattordici (Ha.8.53.14)

Detti terreni sono pervenuti al signor RENDINA Giuseppe giusta atto di donazione dai genitori si-

gnori Rendina Michele e Barbano Rosa, in virtù di atto a ministero del Notaio De Candia in data 9 maggio 2002 registrato nei termini e trascritto a Foggia il 6 giugno 2002 ai nn.12774/9368;

2- Che la DEVELOPMENT SRL, che d'ora in avanti verrà indicata come "promissario", ha tra le sue finalità statutarie quella di promuovere iniziative per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con apporto di tecnologie affidabili e testate per lo sfruttamento, in particolare, dell'energia solare anche mediante accordi tecnico-commerciali con le principali società europee di produzione di pannelli fotovoltaici, ed ha, all'uopo, manifestato interesse specifico allo sviluppo di progetti inerenti l'installazione di impianti fotovoltaici, proponendo al promittente di sottoporre il lotto di terreno sopra individuato ad analisi volte alla determinazione della fattibilità tecnico-economica dei progetti medesimi;

3- In relazione all'esigenza di procedere ad un finanziamento, il promissario ha rappresentato al promittente che potrebbe essere necessario trasferire in capo ai terzi finanziatori o ad altri soggetti, la posizione contrattuale relativa al presente Contratto e che pertanto, è opportuno preve-

dere nel testo del Contratto una clausola che contempli la possibilità di siffatto trasferimento, fermo restando che tale trasferimento non pregiudicherà in ogni caso il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del presente Contratto privato e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui al successivo Art 14.

TUTTO CIO' PREMESSO

che è parte integrante e sostanziale del presente
atto

LE PARTI

Come sopra costituite e rappresentate

CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art.1) Il promittente si impegna e si obbliga a costituire il diritto di superficie a favore del promissario, il quale si obbliga ad accettare, per sé o per persona, ente o società da nominare nel Contratto definitivo, sul terreno di cui in premessa.

Art.2) Il diritto di superficie sul lotto di terreno di cui in premessa individuato dal promissa-

rio, consisterà nella facoltà di posizionare al di sopra del terreno l'impianto agrovoltaico costituito da impianto fotovoltaico e da impianto olivicolo super-intensivo ed i relativi componenti accessori, nonché, se necessario, al di sotto del terreno ad una profondità non inferiore a mt. 1,5, il cavidotto di collegamento tra i moduli fotovoltaici e le cabine elettriche.

Art.3) Il promittente dichiara espressamente che il lotto di terreno di cui in premessa:

- è di sua esclusiva proprietà e ne garantisce la legittima provenienza, nonché la conformità alle vigenti norme urbanistiche, obbligandosi a fornire la relativa documentazione a richiesta e a spese del promissario;

- è libero da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, nonché da oneri fiscali in genere che possano inficiare la validità del diritto di superficie;

- rimarrà nello stato di fatto in cui si trova e così come visto, accettato ed identificato anche nell'estratto di mappa allegato al presente accordo sotto la lettera "B", da parte del promissario, sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto defini-

tivo;

• Oltre al preliminare il promittente non apporrà firme per nessuna pratica inerente la progettazione o ai fini della sua approvazione. Resta inteso che nessun costo di qualsiasi natura o specie sarà mai addebitato al promittente, in quanto rimarrà di esclusivo carico del promissario.

Art.4) Il promittente dichiara che il terreno oggetto del presente contratto è di natura agricola. Ciò nonostante, la cessione del diritto di superficie consisterà esclusivamente nella facoltà per il promissario di posizionare l'impianto fotovoltaico e olivicolo super intensivo e relativi componenti accessori.

Art.5) A far data dalla sottoscrizione della presente scrittura privata, il Promissario, entro 15 giorni, eseguirà analisi approfondite (sopralluoghi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche, ecc) del Terreno medesimo e per accertare la effettiva idoneità dello stesso alla realizzazione dell'Impianto.

Le conclusioni di tali analisi dovranno essere comunicate al promittente con raccomandata A/R entro i successivi 15 giorni, pena la nullità del preliminare.

Art.6) Il promittente si obbliga inoltre a prestare il proprio consenso, con la stipula definitiva dell'atto di trasferimento del diritto di superficie e delle relative servitù, ove necessario, alla costituzione, a spese del Promissario, delle servitù di passaggio e di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto agrofotovoltaico, come sopra descritto, sui lotti di terreno di cui alla premessa di sua proprietà.

Art.7) Con la stipula del Contratto definitivo di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto), come sopra precisato, la cui data verrà comunicata al Promittente tramite raccomandata AR almeno 30 giorni prima, il promittente riconoscerà al promissario, senza null'altro a pretendere il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari alla costruzione dell'impianto agrovoltaico di cui in premessa, nonché di realizzare eventuali opere per il raggiungimento dell'impianto agrovoltaico, previo accordo con il promittente. Si precisa che i predetti lavori, saranno interamente a cura e spese del Promissario.

Nel caso in cui la stipula del contratto definitivo e quindi la installazione dell'agrovoltaico avvenga in periodo di raccolta della coltura in campo, il promissario si obbliga a corrispondere al promittente l'equivalente delle spese investite nonché il mancato raccolto. Nel caso invece, in cui il prodotto non sia ancora in fase di raccolta si obbliga al versamento delle sole spese. Nulla, invece, sarà dovuto se il campo è libero. Fino al ricevimento della Comunicazione di Consegnà, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente per l'esercizio delle attività agricole in essere al momento della firma del presente Contratto Preliminare, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

Art. 8) Con la stipula del Contratto definitivo di superficie e delle relative servitù, il promissario avrà la facoltà di accedere al fondo solo per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto agrovoltaico di cui alle premesse e gli altri interventi previsti dall'Art 7.

Art.9) Il Contratto definitivo avente ad oggetto l'obbligo per il promittente di costituire il diritto di superficie e le relative servitù indicate all'Art 6, ossia il contratto definitivo sul lotto individuato in premessa e l'eventuale contratto su porzioni di terreno sempre di proprietà del promittente ma facenti parte di altri appezzamenti, dovrà essere stipulato entro il 31/12/2022.

La società DEVELOPMENT SRL versa al signor RENDINA Giuseppe la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) da valere in acconto sul primo canone di diritto di superficie. Qualora per qualsiasi motivo l'impianto agrovoltatico non venisse realizzato, dal promissario o chi per lui, le somme rimarranno a favore del promittente, senza obbligo di restituzione. A seguito di accordi privati intercorsi tra la società DEVELOPMENT SRL e la società ENERGIE RINNOVABILI SRL, che esulano dal presente preliminare, quest'ultima versa al promittente la somma di Euro 10.000,00 (diecimila) in nome e per conto della società Development s.r.l. con rilascio di quietanza a mezzo assegno circolare emesso da Banca Popolare di Bari - filiale di Torremaggiore in data 22/12/2021 serie n.5001615909-04 all'ordine di RENDINA Giuseppe,

che rimane obbligata in solido in favore di essa.

Se entro e non oltre la data del 31/12/2022 non verrà richiesto di procedere alla firma del Contratto Definitivo il promissario, entro 10 giorni, verserà al promittente, la somma di ulteriori Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), da valere in acconto sul primo canone di diritto di superficie, quale prolungamento della validità del presente contratto fino alla data improrogabile del 31/12/2023. Qualora per qualsiasi motivo l'impianto agrovoltaiico non venisse realizzato anche queste somme rimarranno a favore del promittente, senza obbligo di restituzione.

Il promissario ed il promittente, di comune accordo, convengono che la data prevista per la sottoscrizione del contratto definitivo potrà essere anticipata su richiesta del promissario, fermo restando le condizioni ed i tempi di pagamento previsti nel presente contratto preliminare. Le spese per l'atto notarile saranno a carico del promissario.

Art.10) La durata del costituendo diritto di superficie e dei diritti di servitù ad esso collegati, come sopra specificato, è fin d'ora convenuta tra le Parti in anni 30 (trenta), decorrente dal-

la data di sottoscrizione del Contratto definitivo. E' facoltà esclusiva del promittente trattare, entro due anni prima della data di scadenza indicata nel Contratto definitivo, l'eventuale rinnovo ed aggiornamento dei patti e delle condizioni del Contratto stesso.

Alla scadenza dei 30 (trenta) anni, del contratto definitivo del diritto di superficie, il promittente riacquisterà la piena proprietà dell'area, previo ripristino della precedente destinazione agricola, il cui onere economico sarà a carico del promissario.

Il promissario, a garanzia della dismissione e ripristino dello stato dei luoghi ante operam, rilascerà all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo, apposita Polizza Fideiussoria Bancaria "intestata al promittente", emessa da Banca Italiana di primaria importanza, per un importo non inferiore a quello richiesto o stabilito dalla Regione Puglia, ai sensi del comma 2, dell'art. 4 della L.R. n. 31/2008, così come modificato dalla L.R. 52/2019 della regione Puglia e di cui al D.M. 10 settembre 2010 esplicitate al punto 13.1 lettera j).

Tale Fideiussione per lo smantellamento dell'im-

pianto agrovoltaico potrà essere utilizzata incondizionatamente ed anticipatamente dal promittente qualora venisse meno anche una sola delle condizioni pattuite nel presente contratto, preliminare o definitivo, o in caso di risoluzione anticipata del contratto volontario o fallimentare.

Art.11) Nel caso in cui il promittente addivenisse alla decisione di vendere il terreno oggetto della costituzione del diritto di superficie, il promissario rinuncia sin da ora ed in futuro ad esercitare il diritto di prelazione sul fondo in questione esonerando il promittente dall'obbligo di comunicazione.

Art.12) Dalla sottoscrizione del presente Contratto preliminare sino alla stipula del Contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo, come indicata al precedente Art 10, il promittente non potrà erigere sui lotti di terreno alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa.

Art.13) Il corrispettivo spettante alla parte promittente per la concessione del diritto di super-

ficie, come conseguenza diretta della esclusiva

installazione dell'impianto agrovoltaiico viene

così determinato:

- Euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero) per ettaro per l'intera quota di proprietà

indipendentemente dalla superficie utilizzata

dall'impianto;

- La prima rata annuale sarà corrisposta conte-

stualmente alla stipula dell'atto pubblico di tra-

sferimento del diritto reale di superficie a mez-

zo bonifico bancario irrevocabile. Le successive

ad ogni anniversario dell'evento. Tale importo

verrà rivalutato ogni anno sulla base del tasso

d'inflazione rilevato dall'ISTAT. A garanzia del

puntuale adempimento di pagamento del canone, al

momento della sottoscrizione dell'atto pubblico

di trasferimento, il promissario rilascerà apposi-

ta polizza fideiussoria bancaria, intestata al

promittente, con Banca Italiana di primaria impor-

tanza, con premio frazionato di anno in anno, per

un importo pari al corrispettivo del canone rife-

rito all'intera durata del contratto.

- In alternativa (l'opzione scelta verrà comunica-

ta dal promittente al promissario all'atto del

contratto definitivo).

La prima rata comprenderà, oltre il canone annuale del primo anno, altre 6 (sei) annualità anticipate, quali acconto-cauzione, a valere sulle ultime 6 annualità, precisamente 30°, 29°, 28°, 27°, 26°, 25° non rimborsabili in caso di risoluzione contrattuale volontaria o fallimentare o anticipata da parte del promissario. Il canone annuale, più l'acconto-cauzione di 6 annualità verranno corrisposte contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie a mezzo bonifico bancario irrevocabile. Le successive rate annuali verranno versate ad ogni anniversario dell'evento. Tale importo verrà rivalutato ogni anno sulla base del tasso d'inflazione rilevato dall'ISTAT.

- Le parti di comune accordo stabiliscono che potrà essere prevista anche l'attualizzazione del canone a non meno del 40% a condizioni che verranno definite 3 mesi prima dell'acquisto definitivo del diritto di superficie

Il mancato pagamento anticipato del canone annuale, come da contratto definitivo del trasferimento del diritto reale di superficie, anche di una sola annualità, determinerà la risoluzione del presente contratto.

In tal caso, decadrà incondizionatamente il termine trentennale del diritto di superficie, trasferito con atto notarile alla DEVELOPMENT SRL o a chi per essa subentri o anche a terzi investitori, nel caso di trasferimento diretto o indiretto del diritto reale di superficie, con l'atto definitivo.

Pertanto, a seguito di quanto anzidetto, si conviene sin da ora, che il promittente riacquisirà a pieno titolo il diritto reale di piena proprietà del terreno agricolo (diritto di possesso e diritto reale di superficie), senza alcuna autorizzazione (né Giudiziaria, né di Società Terze) e tantomeno senza impedimento alcuno da parte della Società che detiene il diritto di superficie (in virtù del presente contratto o del contratto definitivo di trasferimento del diritto di superficie), o della Società finanziatrice o della Società di Gestione dell'impianto agrovoltico.

Di conseguenza l'efficacia del presente contratto preliminare e/o di quello definitivo del trasferimento del diritto reale di superficie del terreno agricolo, costituito mediante Atto Pubblico Notarile, di cui in premessa deve intendersi preventivamente valido solo ed esclusivamente se verranno

rispettati e mantenuti, per l'intero periodo contrattuale di 30 anni, i corrispettivi obblighi di tutti i pagamenti.

Di conseguenza, qualora in difetto di quanto anzidetto, anche di un solo pagamento, verranno immediatamente attivate tutte le procedure di smantellamento e di smaltimento e bonifica dell'impianto agro-voltaico e di quant'altro esposto nell'articolo 15 del presente preliminare.

A garanzia di quanto anzidetto (smantellamento, smaltimento e bonifica dell'impianto agro-voltaico e del ripristino del diritto di piena proprietà "diritto di possesso e diritto di superficie reale") per il promittente, in ogni caso e per qualsiasi evenienza, verrà rilasciata dal promissario o da chi per lui una Polizza Fidejussoria Bancaria emessa da BANCA NAZIONALE DI PRIMA-RIA IMPORTANZA, per l'intera durata contrattuale, di anni 30 (trenta) più tre mesi.

Art.14) Nel caso di stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù come precisato all'Art.6, il promissario manleverà il promittente da tutti i danni che potranno essere arrecati a terzi ed ai terreni confinanti in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione

dell'impianto agrovoltaico di cui in premessa; allo stesso modo il promissario manleverà il promittente da tutti i danni provocati da eventi catastrofici naturali e/o accidentali.

Art.15) Nel caso in cui si pervenga alla stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù, le Parti concordano sin d'ora che il promissario si obbliga al ripristino ante operam delle aree entro la scadenza del diritto di superficie e di servitù, o in caso contrario sarà obbligato come nel richiamato articolo 13, escluse eventuali migliorie, a giudizio del promittente; pertanto, tutti gli impianti, le attrezzature e quant'altro installato sia in superficie che sottostanti, verranno rimossi improrogabilmente 3 mesi prima della scadenza dei 30 anni e rimarranno di proprietà del promissario, se provvederà alla bonifica del terreno a proprie spese e nei tempi prestabiliti.

Con la cessazione del diritto di superficie, il Promissario sarà tenuto a provvedere a sue spese alla cancellazione del diritto di superficie e delle servitù connesse a detto diritto e al ripristino della destinazione d'uso agricolo dei terreni ante operam. Le predette operazioni di ripristino, saranno garantite dal Promissario a mezzo

di fidejussione bancaria come indicato all'art. 10.

Art.16) L'efficacia del presente Contratto preliminare e, conseguentemente, la stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù alle condizioni previste e indicate nella presente scrittura privata, deve intendersi preventivamente condizionata al verificarsi di entrambi i seguenti eventi:

- verifica, da parte del promissario, della fattibilità tecnico-economica dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa;

- la positiva conclusione di tutti i relativi iter amministrativi e burocratici e/o, comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico di cui alle premesse; a tal fine il promissario assume l'obbligo di azionare tutte le procedure amministrative necessarie.

Art.17) Resta inteso tra le Parti che in caso di mancato accadimento anche di una sola delle condizioni di cui al precedente Art 16, il presente Contratto preliminare non avrà alcuna efficacia ed il promissario non sarà obbligato alla stipula del Contratto definitivo.

Art.18) Nel caso in cui, avveratesi le condizioni riportate nell'Art.16, nei tempi e nei modi prestabiliti, il promittente o il promissario si rifiutino in modo ingiustificato di procedere alla stipulazione del Contratto definitivo di trasferimento del diritto di superficie o di costituzione dei diritti di servitù, il promissario o il promittente potranno risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1458 del Codice Civile, fatto salvo, in ogni caso, il diritto del promissario o del promittente al risarcimento dei danni.

Art.19) In relazione all'esigenza di procedere al finanziamento di cui sopra, il promittente consente al promissario, qualora lo ritenga necessario, previa comunicazione tramite raccomandata A/R, di trasferire in capo a terzi finanziatori, o ad altri soggetti, la posizione contrattuale relativa al presente Contratto, che dovrà costituire parte integrante formale e sostanziale di tutti i nuovi contratti di cessione del Diritto di Superficie e/o gestione dell'impianto che ne dovessero scaturire, fermo restando che il terreno oggetto del diritto di superficie e di servitù non può costituire garanzia ipotecaria, confermando il diritto

del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del presente Contratto, garanzie comprese (fideiussioni bancarie) e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui all'art.5, 14 e 16 di cui sopra, pena la nullità dell'atto di trasferimento. In caso di trasferimento in capo a terzi finanziatori o ad altri soggetti, della posizione contrattuale o di cessione del contratto dopo la stipula dei contratti definitivi, il promissario, rimarrà obbligato in solido per adempimento del pagamento dei canoni, degli indennizzi e della bonifica del terreno, mediante le polizze bancarie di fideiussione riportate agli artt. 10 e 13. Resta inteso che in caso di sostituzione della parte promissaria, prima della stipula dei definitivi, l'obbligo del canone annuale di cui all'Art. 13, dovrà essere adempiuta dalla subentrata nei tempi e modi concordati nel presente atto o, in difetto, dal promissario originario.

Art.20) Il promissario potrà cedere questo Contratto, con tutti i diritti e tutte le obbligazioni, ad una già costituita società di gestione. La

cessione della convenzione alla società sarà efficace nel momento in cui la società terza subentrante nella gestione dell'impianto faccia pervenire al promissario e al promittente relativa dichiarazione scritta, con la quale si assume tutte le obbligazioni derivanti dalla presente scrittura privata. In ogni caso, il promissario non viene esonerato dall'adempimento delle obbligazioni assunte con questa convenzione e maturate e maturande nei confronti del promittente fino al termine del rapporto.

Art.21) Tutte le spese del presente Contratto e di quello definitivo, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative, saranno a carico del promissario; resta, peraltro, inteso che tutte le imposte relative all'impianto agrovoltico ed al diritto di superficie di cui in premessa rimarranno a carico del promissario, comprese quelle relative al Consorzio di Bonifica.

Art.22) OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE

- Dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e per tutta la durata di quest'ultimo, il Promittente non potrà erigere sul Terreno gravato dal Diritto di Superficie e/o sugli altri lotti del Terreno di proprietà del Promittente al-

cuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre o impedire l'irraggiamento solare sul Terreno gravato dal Diritto di Superficie e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'Impianto, né compiere ogni altra attività, di qualsiasi natura, che abbia tale effetto.

- Il Promittente si impegna a non sottoscrivere, per tutta la durata dei diritti di cui al presente Contratto Preliminare, che saranno costituiti con il Contratto Definitivo, altro patto o contratto che consenta a terzi di compiere attività che possano risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e/o delle opere occorrenti alla realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuiscano, rendano più oneroso o difficile o impediscano l'esercizio dei diritti e delle facoltà di cui al presente Contratto Preliminare, che saranno costituiti con il Contratto Definitivo.

Art.23) OBBLIGAZIONI DEL PROMISSARIO

- Il Promissario, dalla data di stipula del contratto definitivo, sarà ritenuto responsabile per i danni causati al Promittente o a terzi a causa

della costruzione, della messa in funzione e dell'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, nonché per i danni per i quali il Promissario Costituente stesso dovesse essere ritenuto responsabile da terzi

• Il Promissario, preventivamente alla sottoscrizione del Contratto definitivo, 3 giorni lavorativi prima, si obbliga a stipulare ed a mantenere un'idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile che copra i rischi derivanti e/o connessi all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o derivanti dalle opere connesse a quest'ultimo.

• Come già riportato all'articolo 13, contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie il Promissario rilascerà al Promittente due polizze fidejussorie bancarie intestate a quest'ultimo, una a garanzia del canone e una a garanzia dello smaltimento, almeno 3 giorni prima dell'atto definitivo, nonché le copie delle ricevute dei pagamenti dei canoni di assicurazione per i danni contro terzi, come pattuito in precedenza.

• Il Promissario si obbliga a manlevare il Promittente da qualsiasi pretesa avanzata da terzi nell'ambito della sua responsabilità.

• Nel caso in cui il Promissario Beneficiario ritenga necessario far ricorso a finanziamenti da parte di Terzi per la realizzazione dell'Impianto, si fa presente che il terreno e il Diritto di superficie non potranno in nessun modo e a nessun titolo costituire garanzie e/o ipoteche in favore dei Terzi suddetti.

Art.24) Il presente Contratto e tutte le informazioni che il promittente ottenga dal promissario per tutta la durata del rapporto devono essere considerate riservate e confidenziali, salvo che dette informazioni non abbiano per sé carattere pubblico o vi sia l'espresso consenso da parte del promissario alla loro diffusione.

Art.25) Il promissario si impegna a trattare qualunque dato relativo al promittente, raccolto in relazione alla sottoscrizione del presente Contratto o nel corso del rapporto nel pieno rispetto di quanto previsto dal D.lgs. n.196 del 30.6.2003, come di volta in volta attuato, integrato e modificato. Il promittente dà altresì atto, di essere stato edotto di quanto previsto dalla suddetta Legge in materia di trattamento dei dati personali e di esercizio dei relativi diritti da parte dell'interessato e di esprimere, con

la sottoscrizione del presente Contratto, il consenso al promissario a trattare ed a comunicare i dati personali raccolti ed elaborati in relazione agli stessi, nei limiti in cui il trattamento e la comunicazione siano necessari alla sua esecuzione. In relazione ai dati personali del promittente (in seguito "dati") acquisiti in sede di negoziazione, conclusione o esecuzione della presente scrittura privata il promissario garantisce che:

a) i dati saranno trattati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici e/o automatizzati, per finalità riguardanti esclusivamente l'esecuzione del Contratto, ovvero per adempimenti di obblighi previsti dalla normativa applicabile;

b) il conferimento dei dati è facoltativo, ma un eventuale rifiuto di fornirli potrebbe determinare difficoltà nell'esecuzione del presente Contratto.

In applicazione dell'art 13 del D.lgs. 30.6.2003 n.196, si allega al presente Contratto apposita informativa (allegato "C").

Art.26) Il presente Contratto supera e sostituisce integralmente ogni precedente accordo raggiunto tra le parti: eventuali modifiche dei termini

contrattuali qui previsti potranno avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti.

Art.27) Per tutte le controversie che dovessero insorgere intorno alla interpretazione o alla esecuzione del presente Contratto, le Parti stabiliscono che queste verranno devolute alla cognizione e decisione esclusiva presente e future del Tribunale di Foggia.

Nessuna modifica sarà possibile al presente articolo nel caso subentrino terzi finanziatori o altri soggetti al promissario originario.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si dichiarano applicabili le norme del codice civile in materia di cessione del contratto.

Letto, confermato e sottoscritto in San Severo li 22 dicembre 2021

F.to: Giuseppe RENDINA - Salvatore SCROFANI.

Repertorio n. 182011 ----- Raccolta n. 62029

AUTENTICHE DI FIRME

L'anno duemilaventuno il giorno - ventidue - 22 - del mese di dicembre in San Severo e nel mio studio alla Via Filippo D'Alfonso 35.

Certifico io sottoscritto Cassano dottor Lorenzo Notaio residente in San Severo ed iscritto al Ruo-

lo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di

Foggia e Lucera che:

- RENDINA Giuseppe, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 6 febbraio 1955 ed ivi residente alla Via Imbriani n.50, cod.fisc.RND GPP 55B06 H926A;

- la Società "DEVELOPMENT SRL" con sede legale in Milano (MI) alla Via Vittor Pisani, 16 C.F. e P.IVA 04300510718, REA MI-2601086, in persona di SCROFANI Salvatore, nato a Ragusa il 6 novembre 1977, codice fiscale SCR SVT 77S06 H163K, domiciliato per la carica presso la sede della società nella sua qualità di Procuratore della predetta Società, giusta Procura ricevuta il 30 novembre 2021, con atto a ministero del Notaio COLOMBO Alfonso di Milano (MI), Repertorio n.175844 e Raccolta n.33457, registrata a Milano il 30 novembre 2021 al n.124218 Serie 1T, rilasciata dal signor NIOSI Ivan, nato a Messina il 9 gennaio 1978, domiciliato per la carica presso la sede sociale come sopra indicata, nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della "DEVELOPMENT SRL", munita di certificazione di conformità per me Notaio della copia autentica contenuta in un supporto informatico, (ex Art.68 - Ter 57 - bis legge 16 febbraio 1913 n.89) che trovasi

allegata sub "A"

delle cui identità personali e qualifiche io Notaio sono certo, essendo da me stati ammoniti sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci resa nella scrittura che precede ai sensi del T.U. 28/12/2000 n.445, hanno apposto le loro firme in calce alla scrittura che precede, a margine degli altri fogli e sugli allegati alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, ai detti margini e sugli allegati ed avendo io Notaio dato lettura alle parti della scrittura privata che precede e non degli allegati per espressa dispensa avutane dalle parti che dichiarano di averne preso visione prima d'ora anche dei grafici in essi contenuti.

Sono le ore sedici e minuti cinquanta.

F:to Notaio Lorenzo Cassano, segue impronta sigillo notarile.



Dott. LORENZO CASSANO

SCRITTURA PRIVATA DI UN PRELIMINARE PER LA

COSTITUZIONE DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

Tra i qui comparenti:

quale "Parte Promittente Concedente":

Repertorio n. 182012

- RENDINA Leonardo, nato a San Giovanni Rotondo

Raccolta n. 62030

(FG) il 4 marzo 1961 ed ivi residente alla Via

E.Berlinguer n.3, cod.fisc.RND LRD 61C04 H926V

Registrato a Foggia

quale "Parte Promissaria":

il 04/01/2022

- la Società "DEVELOPMENT SRL" con sede legale in

al n. 109

Milano (MI) alla Via Vittor Pisani, 16 C.F. e

serie 1 T

P.IVA 04300510718, REA MI-2601086, in persona di

SCROFANI Salvatore, nato a Ragusa il 6 novembre

Trascritto a FOGGIA

1977, codice fiscale SCR SVT 77S06 H163K, domici-

il 04/01/2022

liato per la carica presso la sede della società

il quale dichiara di intervenire al presente atto

non in proprio, ma nella sua qualità di Procurato-

re della predetta Società, giusta Procura ricevuta

il 30 novembre 2021, con atto a ministero del

Notaio COLOMBO Alfonso di Milano (MI), Repertorio

n.175844 e Raccolta n.33457, registrata a Milano

il 30 novembre 2021 al n.124218 Serie 1T, rila-

sciata dal signor NIOSI Ivan, nato a Messina il 9

gennaio 1978, domiciliato per la carica presso la

sede sociale come sopra indicata, nella sua qua-

lità di Amministratore Unico e Legale rappresen-

tante della "DEVELOPMENT SRL", munita di certificazione di conformità per me Notaio della copia autentica contenuta in un supporto informatico, (ex Art.68 - Ter 57 - bis legge 16 febbraio 1913 n.89) in data 17 dicembre 2021 che si allega al presente atto sotto la lettera "A" (per brevità in seguito indicata anche come la "Società")

si premette

1- il signor RENDINA Leonardo, che d'ora in avanti verrà indicata come "promittente", è proprietario di un lotto di terreno sito in agro di San Marco in Lamis (FG) censito in catasto al foglio 136 particelle:

- 97 semin.cl.3 Ha.0.32.17 RD.E. 9,14 RA.E.

8,31

- 287 semin.cl.1 Ha.7.68.17 RD.E.456,24

RA.E.238,04

- 307 semin.cl.3 Ha.0.08.32 RD.E. 2,36 RA.E.

2,15

- 310 semin.cl.1 Ha.0.51.37 RD.E. 30,51 RA.E.

15,92

- 95 uliv. cl.2 Ha.0.04.43 RD.E. 2,75 RA.E.

1,26

- 343 semin.cl.3 Ha 0.13.67 RD.E. 5,65 RA.E.

3,88

esteso complessivamente per ettari otto are settantotto e centiare tredici (Ha.8.78.13).

Detti terreni sono pervenuti al signor RENDINA Leonardo giusta atto di donazione dai genitori signori Rendina Michele e Barbano Rosa, in virtù di atto a ministero del Notaio De Candia in data 9 maggio 2002 registrato nei termini e trascritto a Foggia il 6 giugno 2002 ai nn.12774/9368;

2- Che la DEVELOPMENT SRL, che d'ora in avanti verrà indicata come "promissario", ha tra le sue finalità statutarie quella di promuovere iniziative per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con apporto di tecnologie affidabili e testate per lo sfruttamento, in particolare, dell'energia solare anche mediante accordi tecnico-commerciali con le principali società europee di produzione di pannelli fotovoltaici, ed ha, all'uopo, manifestato interesse specifico allo sviluppo di progetti inerenti l'installazione di impianti fotovoltaici, proponendo al promittente di sottoporre il lotto di terreno sopra individuato ad analisi volte alla determinazione della fattibilità tecnico-economica dei progetti medesimi;

3- In relazione all'esigenza di procedere ad un finanziamento, il promissario ha rappresentato al

promittente che potrebbe essere necessario trasferire in capo ai terzi finanziatori o ad altri soggetti, la posizione contrattuale relativa al presente Contratto e che pertanto, è opportuno prevedere nel testo del Contratto una clausola che contenga la possibilità di siffatto trasferimento, fermo restando che tale trasferimento non pregiudicherà in ogni caso il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del presente Contratto privato e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui al successivo Art 14.

TUTTO CIO' PREMESSO

che è parte integrante e sostanziale del presente
atto

LE PARTI

Come sopra costituite e rappresentate

CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art.1) Il promittente si impegna e si obbliga a costituire il diritto di superficie a favore del promissario, il quale si obbliga ad accettare, per sé o per persona, ente o società da nominare

nel Contratto definitivo, sul terreno di cui in premessa.

Art.2) Il diritto di superficie sul lotto di terreno di cui in premessa individuato dal promissario, consisterà nella facoltà di posizionare al di sopra del terreno l'impianto agrovoltaico costituito da impianto fotovoltaico e da impianto olivicolo super-intensivo ed i relativi componenti accessori, nonché, se necessario, al di sotto del terreno ad una profondità non inferiore a mt. 1,5, il cavidotto di collegamento tra i moduli fotovoltaici e le cabine elettriche.

Art.3) Il promittente dichiara espressamente che il lotto di terreno di cui in premessa:

- è di sua esclusiva proprietà e ne garantisce la legittima provenienza, nonché la conformità alle vigenti norme urbanistiche, obbligandosi a fornire la relativa documentazione a richiesta e a spese del promissario;

- è libero da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, nonché da oneri fiscali in genere che possano inficiare la validità del diritto di superficie;

- rimarrà nello stato di fatto in cui si trova e così come visto, accettato ed identificato anche

nell'estratto di mappa allegato al presente accordo sotto la lettera "B", da parte del promissario, sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto definitivo;

- Oltre al preliminare il promittente non apporrà firme per nessuna pratica inerente la progettazione o ai fini della sua approvazione. Resta inteso che nessun costo di qualsiasi natura o specie sarà mai addebitato al promittente, in quanto rimarrà di esclusivo carico del promissario.

Art.4) Il promittente dichiara che il terreno oggetto del presente contratto è di natura agricola. Ciò nonostante, la cessione del diritto di superficie consisterà esclusivamente nella facoltà per il promissario di posizionare l'impianto fotovoltaico e olivicolo super intensivo e relativi componenti accessori.

Art.5) A far data dalla sottoscrizione della presente scrittura privata, il Promissario, entro 15 giorni, eseguirà analisi approfondite (sopralluoghi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche, ecc) del Terreno medesimo e per accertare la effettiva idoneità dello stesso alla realizzazione dell'Impianto.

Le conclusioni di tali analisi dovranno essere comunicate al promittente con raccomandata A/R entro i successivi 15 giorni, pena la nullità del preliminare.

Art.6) Il promittente si obbliga inoltre a prestare il proprio consenso, con la stipula definitiva dell'atto di trasferimento del diritto di superficie e delle relative servitù, ove necessario, alla costituzione, a spese del Promissario, delle servitù di passaggio e di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto agrofotovoltaico, come sopra descritto, sui lotti di terreno di cui alla premessa di sua proprietà.

Art.7) Con la stipula del Contratto definitivo di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto), come sopra precisato, la cui data verrà comunicata al Promittente tramite raccomandata AR almeno 30 giorni prima, il promittente riconoscerà al promissario, senza null'altro a pretendere il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari alla costruzione dell'impianto agrovoltaico di cui in premessa, nonché di realizzare eventuali opere per il rag-

giungimento dell'impianto agrovoltaiico, previo accordo con il promittente. Si precisa che i predetti lavori, saranno interamente a cura e spese del Promissario.

Nel caso in cui la stipula del contratto definitivo e quindi la installazione dell'agrovoltaiico avvenga in periodo di raccolta della coltura in campo, il promissario si obbliga a corrispondere al promittente l'equivalente delle spese investite nonché il mancato raccolto. Nel caso invece, in cui il prodotto non sia ancora in fase di raccolta si obbliga al versamento delle sole spese. Nulla, invece, sarà dovuto se il campo è libero. Sinon al ricevimento della Comunicazione di Consegnna, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente per l'esercizio delle attività agricole in essere al momento della firma del presente Contratto Preliminare, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

Art. 8) Con la stipula del Contratto definitivo di superficie e delle relative servitù, il promissario avrà la facoltà di accedere al fondo solo

per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto agrovoltaico di cui alle premesse e gli altri interventi previsti dall'Art 7.

Art.9) Il Contratto definitivo avente ad oggetto l'obbligo per il promittente di costituire il diritto di superficie e le relative servitù indicate all'Art 6, ossia il contratto definitivo sul lotto individuato in premessa e l'eventuale contratto su porzioni di terreno sempre di proprietà del promittente ma facenti parte di altri appezzamenti, dovrà essere stipulato entro il 31/12/2022.

La società DEVELOPMENT SRL versa al signor RENDINA Leonardo la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) da valere in acconto sul primo canone di diritto di superficie. Qualora per qualsiasi motivo l'impianto agrovoltaico non venisse realizzato, dal promissario o chi per lui, le somme rimarranno a favore del promittente, senza obbligo di restituzione. A seguito di accordi privati intercorsi tra la società DEVELOPMENT SRL e la società ENERGIE RINNOVABILI SRL, che esulano dal presente preliminare, quest'ultima versa al promittente la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in nome e per conto della so-

cietà Development s.r.l. con rilascio di quietanza a mezzo assegno circolare emesso da Banca Popolare di Bari - filiale di Torremaggiore in data 22/12/2021 serie n.5001615911-06 all'ordine di RENDINA Leonardo, che rimane obbligata in solido in favore di essa.

Se entro e non oltre la data del 31/12/2022 non verrà richiesto di procedere alla firma del Contratto Definitivo il promissario, entro 10 giorni, verserà al promittente, la somma di ulteriori Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), da valere in acconto sul primo canone di diritto di superficie, quale prolungamento della validità del presente contratto fino alla data improrogabile del 31/12/2023. Qualora per qualsiasi motivo l'impianto agrovoltatico non venisse realizzato anche queste somme rimarranno a favore del promittente, senza obbligo di restituzione.

Il promissario ed il promittente, di comune accordo, convengono che la data prevista per la sottoscrizione del contratto definitivo potrà essere anticipata su richiesta del promissario, fermo restando le condizioni ed i tempi di pagamento previsti nel presente contratto preliminare. Le spese per l'atto notarile saranno a carico del pro-

missario.

Art.10) La durata del costituendo diritto di superficie e dei diritti di servitù ad esso collegati, come sopra specificato, è fin d'ora convenuta tra le Parti in anni 30 (trenta), decorrente dalla data di sottoscrizione del Contratto definitivo. E' facoltà esclusiva del promittente trattare, entro due anni prima della data di scadenza indicata nel Contratto definitivo, l'eventuale rinnovo ed aggiornamento dei patti e delle condizioni del Contratto stesso.

Alla scadenza dei 30 (trenta) anni, del contratto definitivo del diritto di superficie, il promittente riacquisterà la piena proprietà dell'area, previo ripristino della precedente destinazione agricola, il cui onere economico sarà a carico del promissario.

Il promissario, a garanzia della dismissione e ripristino dello stato dei luoghi ante operam, rilascerà all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo, apposita Polizza Fideiussoria Bancaria "intestata al promittente", emessa da Banca Italiana di primaria importanza, per un importo non inferiore a quello richiesto o stabilito dalla Regione Puglia, ai sensi del comma 2,

dell'art. 4 della L.R. n. 31/2008, così come modificato dalla L.R. 52/2019 della regione Puglia e di cui al D.M. 10 settembre 2010 esplicitate al punto 13.1 lettera j).

Tale Fideiussione per lo smantellamento dell'impianto agrovoltaico potrà essere utilizzata incondizionatamente ed anticipatamente dal promittente qualora venisse meno anche una sola delle condizioni pattuite nel presente contratto, preliminare o definitivo, o in caso di risoluzione anticipata del contratto volontario o fallimentare.

Art.11) Nel caso in cui il promittente addivenisse alla decisione di vendere il terreno oggetto della costituzione del diritto di superficie, il promissario rinuncia sin da ora ed in futuro ad esercitare il diritto di prelazione sul fondo in questione esonerando il promittente dall'obbligo di comunicazione.

Art.12) Dalla sottoscrizione del presente Contratto preliminare sino alla stipula del Contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo, come indicata al precedente Art 10, il promittente non potrà erigere sui lotti di terreno alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare

care la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa.

Art.13) Il corrispettivo spettante alla parte promittente per la concessione del diritto di superficie, come conseguenza diretta della esclusiva installazione dell'impianto agrovoltaiico viene così determinato:

- Euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero) per ettaro per l'intera quota di proprietà indipendentemente dalla superficie utilizzata dall'impianto;

- La prima rata annuale sarà corrisposta contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie a mezzo bonifico bancario irrevocabile. Le successive ad ogni anniversario dell'evento. Tale importo verrà rivalutato ogni anno sulla base del tasso d'inflazione rilevato dall'ISTAT. A garanzia del puntuale adempimento di pagamento del canone, al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento, il promissario rilascerà apposita polizza fideiussoria bancaria, intestata al promittente, con Banca Italiana di primaria importanza, con premio frazionato di anno in anno, per

un importo pari al corrispettivo del canone riferito all'intera durata del contratto.

- In alternativa (l'opzione scelta verrà comunicata dal promittente al promissario all'atto del contratto definitivo).

La prima rata comprenderà, oltre il canone annuale del primo anno, altre 6 (sei) annualità anticipate, quali acconto-cauzione, a valere sulle ultime 6 annualità, precisamente 30°, 29°, 28°, 27°, 26°, 25° non rimborsabili in caso di risoluzione contrattuale volontaria o fallimentare o anticipata da parte del promissario. Il canone annuale, più l'acconto-cauzione di 6 annualità verranno corrisposte contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie a mezzo bonifico bancario irrevocabile. Le successive rate annuali verranno versate ad ogni anniversario dell'evento. Tale importo verrà rivalutato ogni anno sulla base del tasso d'inflazione rilevato dall'ISTAT.

- Le parti di comune accordo stabiliscono che potrà essere prevista anche l'attualizzazione del canone a non meno del 40% a condizioni che verranno definite 3 mesi prima dell'acquisto definitivo del diritto di superficie

Il mancato pagamento anticipato del canone annuale, come da contratto definitivo del trasferimento del diritto reale di superficie, anche di una sola annualità, determinerà la risoluzione del presente contratto.

In tal caso, decadrà incondizionatamente il termine trentennale del diritto di superficie, trasferito con atto notarile alla DEVELOPMENT SRL o a chi per essa subentri o anche a terzi investitori, nel caso di trasferimento diretto o indiretto del diritto reale di superficie, con l'atto definitivo.

Pertanto, a seguito di quanto anzidetto, si conviene sin da ora, che il promittente riacquisirà a pieno titolo il diritto reale di piena proprietà del terreno agricolo (diritto di possesso e diritto reale di superficie), senza alcuna autorizzazione (né Giudiziaria, né di Società Terze) e tantomeno senza impedimento alcuno da parte della Società che detiene il diritto di superficie (in virtù del presente contratto o del contratto definitivo di trasferimento del diritto di superficie), o della Società finanziatrice o della Società di Gestione dell'impianto agrovoltaiico.

Di conseguenza l'efficacia del presente contratto

preliminare e/o di quello definitivo del trasferimento del diritto reale di superficie del terreno agricolo, costituito mediante Atto Pubblico Notarile, di cui in premessa deve intendersi preventivamente valido solo ed esclusivamente se verranno rispettati e mantenuti, per l'intero periodo contrattuale di 30 anni, i corrispettivi obblighi di tutti i pagamenti.

Di conseguenza, qualora in difetto di quanto anzidetto, anche di un solo pagamento, verranno immediatamente attivate tutte le procedure di smantellamento e di smaltimento e bonifica dell'impianto agro-voltaico e di quant'altro esposto nell'articolo 15 del presente preliminare.

A garanzia di quanto anzidetto (smantellamento, smaltimento e bonifica dell'impianto agro-voltaico e del ripristino del diritto di piena proprietà "diritto di possesso e diritto di superficie reale") per il promittente, in ogni caso e per qualsiasi evenienza, verrà rilasciata dal promissario o da chi per lui una Polizza Fidejussoria Bancaria emessa da BANCA NAZIONALE DI PRIMA-RIA IMPORTANZA, per l'intera durata contrattuale, di anni 30 (trenta) più tre mesi.

Art.14) Nel caso di stipula del Contratto defini-

tivo di superficie e servitù come precisato all'Art.6, il promissario manleverà il promittente da tutti i danni che potranno essere arrecati a terzi ed ai terreni confinanti in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto agrovoltaico di cui in premessa; allo stesso modo il promissario manleverà il promittente da tutti i danni provocati da eventi catastrofici naturali e/o accidentali.

Art.15) Nel caso in cui si pervenga alla stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù, le Parti concordano sin d'ora che il promissario si obbliga al ripristino ante operam delle aree entro la scadenza del diritto di superficie e di servitù, o in caso contrario sarà obbligato come nel richiamato articolo 13, escluse eventuali migliorie, a giudizio del promittente; pertanto, tutti gli impianti, le attrezzature e quant'altro installato sia in superficie che sottostanti, verranno rimossi improrogabilmente 3 mesi prima della scadenza dei 30 anni e rimarranno di proprietà del promissario, se provvederà alla bonifica del terreno a proprie spese e nei tempi prestabiliti.

Con la cessazione del diritto di superficie, il Promissario sarà tenuto a provvedere a sue spese

alla cancellazione del diritto di superficie e delle servitù connesse a detto diritto e al ripristino della destinazione d'uso agricolo dei terreni ante operam. Le predette operazioni di ripristino, saranno garantite dal Promissario a mezzo di fidejussione bancaria come indicato all'art. 10.

Art.16) L'efficacia del presente Contratto preliminare e, conseguentemente, la stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù alle condizioni previste e indicate nella presente scrittura privata, deve intendersi preventivamente condizionata al verificarsi di entrambi i seguenti eventi:

- verifica, da parte del promissario, della fattibilità tecnico-economica dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa;
- la positiva conclusione di tutti i relativi iter amministrativi e burocratici e/o, comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico di cui alle premesse; a tal fine il promissario assume l'obbligo di azionare tutte le procedure amministrative necessarie.

Art.17) Resta inteso tra le Parti che in caso di

mancato accadimento anche di una sola delle condizioni di cui al precedente Art 16, il presente Contratto preliminare non avrà alcuna efficacia ed il promissario non sarà obbligato alla stipula del Contratto definitivo.

Art.18) Nel caso in cui, avveratesi le condizioni riportate nell'Art.16, nei tempi e nei modi prestabiliti, il promittente o il promissario si rifiutino in modo ingiustificato di procedere alla stipulazione del Contratto definitivo di trasferimento del diritto di superficie o di costituzione dei diritti di servitù, il promissario o il promittente potranno risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1458 del Codice Civile, fatto salvo, in ogni caso, il diritto del promissario o del promittente al risarcimento dei danni.

Art.19) In relazione all'esigenza di procedere al finanziamento di cui sopra, il promittente consente al promissario, qualora lo ritenga necessario, previa comunicazione tramite raccomandata A/R, di trasferire in capo a terzi finanziatori, o ad altri soggetti, la posizione contrattuale relativa al presente Contratto, che dovrà costituire parte integrante formale e sostanziale di tutti i nuovi

contratti di cessione del Diritto di Superficie e/o gestione dell'impianto che ne dovessero scaturire, fermo restando che il terreno oggetto del diritto di superficie e di servitù non può costituire garanzia ipotecaria, confermando il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del presente Contratto, garanzie comprese (fideiussioni bancarie) e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui all'art.5, 14 e 16 di cui sopra, pena la nullità dell'atto di trasferimento. In caso di trasferimento in capo a terzi finanziatori o ad altri soggetti, della posizione contrattuale o di cessione del contratto dopo la stipula dei contratti definitivi, il promissario, rimarrà obbligato in solido per adempimento del pagamento dei canoni, degli indennizzi e della bonifica del terreno, mediante le polizze bancarie di fideiussione riportate agli artt. 10 e 13. Resta inteso che in caso di sostituzione della parte promissaria, prima della stipula dei definitivi, l'obbligo del canone annuale di cui all'Art. 13, dovrà essere adempiuta dalla suben-

trata nei tempi e modi concordati nel presente atto o, in difetto, dal promissario originario.

Art.20) Il promissario potrà cedere questo Contratto, con tutti i diritti e tutte le obbligazioni, ad una già costituita società di gestione. La cessione della convenzione alla società sarà efficace nel momento in cui la società terza subentrante nella gestione dell'impianto faccia pervenire al promissario e al promittente relativa dichiarazione scritta, con la quale si assume tutte le obbligazioni derivanti dalla presente scrittura privata. In ogni caso, il promissario non viene esonerato dall'adempimento delle obbligazioni assunte con questa convenzione e maturate e maturande nei confronti del promittente fino al termine del rapporto.

Art.21) Tutte le spese del presente Contratto e di quello definitivo, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative, saranno a carico del promissario; resta, peraltro, inteso che tutte le imposte relative all'impianto agrovoltatico ed al diritto di superficie di cui in premessa rimarranno a carico del promissario, comprese quelle relative al Consorzio di Bonifica.

Art.22) OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE

• Dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e per tutta la durata di quest'ultimo, il Promittente non potrà erigere sul Terreno gravato dal Diritto di Superficie e/o sugli altri lotti del Terreno di proprietà del Promittente alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre o impedire l'irraggiamento solare sul Terreno gravato dal Diritto di Superficie e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'Impianto, né compiere ogni altra attività, di qualsiasi natura, che abbia tale effetto.

• Il Promittente si impegna a non sottoscrivere, per tutta la durata dei diritti di cui al presente Contratto Preliminare, che saranno costituiti con il Contratto Definitivo, altro patto o contratto che consenta a terzi di compiere attività che possano risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e/o delle opere occorrenti alla realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuiscano, rendano più oneroso o difficile o impediscano l'esercizio dei diritti e delle facoltà di cui al presente Contratto Preliminare, che saranno costituiti con

il Contratto Definitivo.

Art.23) OBBLIGAZIONI DEL PROMISSARIO

• Il Promissario, dalla data di stipula del contratto definitivo, sarà ritenuto responsabile per i danni causati al Promittente o a terzi a causa della costruzione, della messa in funzione e dell'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, nonché per i danni per i quali il Promissario Costituente stesso dovesse essere ritenuto responsabile da terzi

• Il Promissario, preventivamente alla sottoscrizione del Contratto definitivo, 3 giorni lavorativi prima, si obbliga a stipulare ed a mantenere un'idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile che copra i rischi derivanti e/o connessi all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o derivanti dalle opere connesse a quest'ultimo.

• Come già riportato all'articolo 13, contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie il Promissario rilascerà al Promittente due polizze fidejussorie bancarie intestate a quest'ultimo, una a garanzia del canone e una a garanzia dello smaltimento, almeno 3 giorni prima dell'atto definitivo, nonché le copie delle ricevute dei pagamenti

dei canoni di assicurazione per i danni contro terzi, come pattuito in precedenza.

- Il Promissario si obbliga a manlevare il Promittente da qualsiasi pretesa avanzata da terzi nell'ambito della sua responsabilità.

- Nel caso in cui il Promissario Beneficiario ritenga necessario far ricorso a finanziamenti da parte di Terzi per la realizzazione dell'Impianto, si fa presente che il terreno e il Diritto di superficie non potranno in nessun modo e a nessun titolo costituire garanzie e/o ipoteche in favore dei Terzi suddetti.

Art.24) Il presente Contratto e tutte le informazioni che il promittente ottenga dal promissario per tutta la durata del rapporto devono essere considerate riservate e confidenziali, salvo che dette informazioni non abbiano per sé carattere pubblico o vi sia l'espresso consenso da parte del promissario alla loro diffusione.

Art.25) Il promissario si impegna a trattare qualunque dato relativo al promittente, raccolto in relazione alla sottoscrizione del presente Contratto o nel corso del rapporto nel pieno rispetto di quanto previsto dal D.lgs. n.196 del 30.6.2003, come di volta in volta attuato, inte-

grato e modificato. Il promittente dà altresì atto, di essere stato edotto di quanto previsto dalla suddetta Legge in materia di trattamento dei dati personali e di esercizio dei relativi diritti da parte dell'interessato e di esprimere, con la sottoscrizione del presente Contratto, il consenso al promissario a trattare ed a comunicare i dati personali raccolti ed elaborati in relazione agli stessi, nei limiti in cui il trattamento e la comunicazione siano necessari alla sua esecuzione. In relazione ai dati personali del promittente (in seguito "dati") acquisiti in sede di negoziazione, conclusione o esecuzione della presente scrittura privata il promissario garantisce che:

a) i dati saranno trattati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici e/o automatizzati, per finalità riguardanti esclusivamente l'esecuzione del Contratto, ovvero per adempimenti di obblighi previsti dalla normativa applicabile;

b) il conferimento dei dati è facoltativo, ma un eventuale rifiuto di fornirli potrebbe determinare difficoltà nell'esecuzione del presente Contratto.

In applicazione dell'art 13 del D.lgs. 30.6.2003

n.196, si allega al presente Contratto apposita
informativa (allegato "C").

Art.26) Il presente Contratto supera e sostituisce integralmente ogni precedente accordo raggiunto tra le parti: eventuali modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti.

Art.27) Per tutte le controversie che dovessero insorgere intorno alla interpretazione o alla esecuzione del presente Contratto, le Parti stabiliscono che queste verranno devolute alla cognizione e decisione esclusiva presente e future del Tribunale di Foggia.

Nessuna modifica sarà possibile al presente articolo nel caso subentrino terzi finanziatori o altri soggetti al promissario originario.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si dichiarano applicabili le norme del codice civile in materia di cessione del contratto.

Letto, confermato e sottoscritto in San Severo li
22 dicembre 2021

F.to: Leonardo RENDINA - Salvatore SCROFANI.

Repertorio n. 182012 ----- Raccolta n.
62030

AUTENTICHE DI FIRME

L'anno duemilaventuno il giorno - ventidue - 22 -
del mese di dicembre in San Severo e nel mio stu-
dio alla Via Filippo D'Alfonso 35.

Certifico io sottoscritto Cassano dottor Lorenzo
Notaio residente in San Severo ed iscritto al Ruo-
lo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
Foggia e Lucera che:

- RENDINA Leonardo, nato a San Giovanni Rotondo
(FG) il 4 marzo 1961 ed ivi residente alla Via
E.Berlinguer n.3, cod.fisc.RND LRD 61C04 H926V;

- la Società "DEVELOPMENT SRL" con sede legale in
Milano (MI) alla Via Vittor Pisani, 16 C.F. e
P.IVA 04300510718, REA MI-2601086, in persona di
SCROFANI Salvatore, nato a Ragusa il 6 novembre
1977, codice fiscale SCR SVT 77S06 H163K, domici-
liato per la carica presso la sede della società
nella sua qualità di Procuratore della predetta
Società, giusta Procura ricevuta il 30 novembre
2021, con atto a ministero del Notaio COLOMBO Al-
fonso di Milano (MI), Repertorio n.175844 e Rac-
colta n.33457, registrata a Milano il 30 novembre
2021 al n.124218 Serie 1T, rilasciata dal signor
NIOSI Ivan, nato a Messina il 9 gennaio 1978, do-
miciliato per la carica presso la sede sociale co-
me sopra indicata, nella sua qualità di Ammini-

stratore Unico e Legale rappresentante della "DEVELOPMENT SRL", munita di certificazione di conformità per me Notaio della copia autentica contenuta in un supporto informatico, (ex Art.68 - Ter 57 - bis legge 16 febbraio 1913 n.89) che trovasi allegata sub "A"

delle cui identità personali e qualifiche io Notaio sono certo, essendo da me stati ammoniti sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci resa nella scrittura che precede ai sensi del T.U. 28/12/2000 n.445, hanno apposto le loro firme in calce alla scrittura che precede, a margine degli altri fogli e sugli allegati alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, ai detti margini e sugli allegati ed avendo io Notaio dato lettura alle parti della scrittura privata che precede e non degli allegati per espressa dispensa avutane dalle parti che dichiarano di averne preso visione prima d'ora anche dei grafici in essi contenuti.

Sono le ore diciassette e minuti trenta.

F.to: Notaio Lorenzo Cassano, segue impronta sigillo notarile.



Dott. LORENZO CASSANO

SCRITTURA PRIVATA DI UN PRELIMINARE PER LA

COSTITUZIONE DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

Tra i qui comparenti:

quale "Parte Promittente Concedente":

Repertorio n. 182010

- RENDINA Mario, nato a San Giovanni Rotondo (FG)

Raccolta n. 62028

il 21 ottobre 1966 ed ivi residente alla Via Mon-

te Sabotino n.32, cod.fisc.RND MRA 66R21 H926U

Registrato a Foggia

quale "Parte Promissaria":

il 04/01/2022

- la Società "DEVELOPMENT SRL" con sede legale in

al n. 107

Milano (MI) alla Via Vittor Pisani, 16 C.F. e

serie 1 T

P.IVA 04300510718, REA MI-2601086, in persona di

SCROFANI Salvatore, nato a Ragusa il 6 novembre

Trascritto a FOGGIA

1977, codice fiscale SCR SVT 77S06 H163K, domici-

il 04/01/2022

liato per la carica presso la sede della società

il quale dichiara di intervenire al presente atto

non in proprio, ma nella sua qualità di Procurato-

re della predetta Società, giusta Procura ricevuta

il 30 novembre 2021, con atto a ministero del

Notaio COLOMBO Alfonso di Milano (MI), Repertorio

n.175844 e Raccolta n.33457, registrata a Milano

il 30 novembre 2021 al n.124218 Serie 1T, rila-

sciata dal signor NIOSI Ivan, nato a Messina il 9

gennaio 1978, domiciliato per la carica presso la

sede sociale come sopra indicata, nella sua qua-

lità di Amministratore Unico e Legale rappresen-

tante della "DEVELOPMENT SRL", munita di certificazione di conformità per me Notaio della copia autentica contenuta in un supporto informatico, (ex Art.68 - Ter 57 - bis legge 16 febbraio 1913 n.89) in data 17 dicembre 2021 che si allega al presente atto sotto la lettera "A" (per brevità in seguito indicata anche come la "Società")

si premette

1- il signor RENDINA Mario, che d'ora in avanti verrà indicata come "promittente", è proprietario di un lotto di terreno sito in agro di San Marco in Lamis (FG) censito in catasto al foglio 136 particelle:

- 10 semin.cl.2 Ha.0.01.28 RD.E. 0,53 RA.E.

0,36

- 297 semin.cl.1 Ha.0.43.49 RD.E. 25,83 RA.E.

13,48

- 300 semin.cl.1 Ha.5.97.66 RD.E.246,93

RA.E.169,77

- 303 semin.cl.2 Ha.0.02.83 RD.E. 1,17 RA.E.

0,80

- 309 semin.cl.3 Ha.1.42.93 RD.E. 40,60 RA.E.

36,91

- 340 semin.cl.2 Ha.0.63.67 RD.E. 26,31 RA.E.

18,09

esteso complessivamente per ettari otto are cinquantuno e centiare ottantasei (Ha.8.51.86)

Detti terreni sono pervenuti al signor RENDINA Mario giusta atto di donazione dai genitori signori Rendina Michele e Barbano Rosa, in virtù di atto a ministero del Notaio De Candia in data 9 maggio 2002 registrato nei termini e trascritto a Foggia il 6 giugno 2002 ai nn.12774/9368;

2- Che la DEVELOPMENT SRL, che d'ora in avanti verrà indicata come "promissario", ha tra le sue finalità statutarie quella di promuovere iniziative per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con apporto di tecnologie affidabili e testate per lo sfruttamento, in particolare, dell'energia solare anche mediante accordi tecnico-commerciali con le principali società europee di produzione di pannelli fotovoltaici, ed ha, all'uopo, manifestato interesse specifico allo sviluppo di progetti inerenti l'installazione di impianti fotovoltaici, proponendo al promittente di sottoporre il lotto di terreno sopra individuato ad analisi volte alla determinazione della fattibilità tecnico-economica dei progetti medesimi;

3- In relazione all'esigenza di procedere ad un finanziamento, il promissario ha rappresentato al

promittente che potrebbe essere necessario trasferire in capo ai terzi finanziatori o ad altri soggetti, la posizione contrattuale relativa al presente Contratto e che pertanto, è opportuno prevedere nel testo del Contratto una clausola che contenga la possibilità di siffatto trasferimento, fermo restando che tale trasferimento non pregiudicherà in ogni caso il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del presente Contratto privato e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui al successivo Art 14.

TUTTO CIO' PREMESSO

che è parte integrante e sostanziale del presente
atto

LE PARTI

Come sopra costituite e rappresentate

CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art.1) Il promittente si impegna e si obbliga a costituire il diritto di superficie a favore del promissario, il quale si obbliga ad accettare, per sé o per persona, ente o società da nominare

nel Contratto definitivo, sul terreno di cui in premessa.

Art.2) Il diritto di superficie sul lotto di terreno di cui in premessa individuato dal promissario, consisterà nella facoltà di posizionare al di sopra del terreno l'impianto agrovoltaico costituito da impianto fotovoltaico e da impianto olivicolo super-intensivo ed i relativi componenti accessori, nonché, se necessario, al di sotto del terreno ad una profondità non inferiore a mt. 1,5, il cavidotto di collegamento tra i moduli fotovoltaici e le cabine elettriche.

Art.3) Il promittente dichiara espressamente che il lotto di terreno di cui in premessa:

- è di sua esclusiva proprietà e ne garantisce la legittima provenienza, nonché la conformità alle vigenti norme urbanistiche, obbligandosi a fornire la relativa documentazione a richiesta e a spese del promissario;

- è libero da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, nonché da oneri fiscali in genere che possano inficiare la validità del diritto di superficie;

- rimarrà nello stato di fatto in cui si trova e così come visto, accettato ed identificato anche

nell'estratto di mappa allegato al presente accordo sotto la lettera "B", da parte del promissario, sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto definitivo;

- Oltre al preliminare il promittente non apporrà firme per nessuna pratica inerente la progettazione o ai fini della sua approvazione. Resta inteso che nessun costo di qualsiasi natura o specie sarà mai addebitato al promittente, in quanto rimarrà di esclusivo carico del promissario.

Art.4) Il promittente dichiara che il terreno oggetto del presente contratto è di natura agricola. Ciò nonostante, la cessione del diritto di superficie consisterà esclusivamente nella facoltà per il promissario di posizionare l'impianto fotovoltaico e olivicolo super intensivo e relativi componenti accessori.

Art.5) A far data dalla sottoscrizione della presente scrittura privata, il Promissario, entro 15 giorni, eseguirà analisi approfondite (sopralluoghi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche, ecc) del Terreno medesimo e per accertare la effettiva idoneità dello stesso alla realizzazione dell'Impianto.

Le conclusioni di tali analisi dovranno essere comunicate al promittente con raccomandata A/R entro i successivi 15 giorni, pena la nullità del preliminare.

Art.6) Il promittente si obbliga inoltre a prestare il proprio consenso, con la stipula definitiva dell'atto di trasferimento del diritto di superficie e delle relative servitù, ove necessario, alla costituzione, a spese del Promissario, delle servitù di passaggio e di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto agrofotovoltaico, come sopra descritto, sui lotti di terreno di cui alla premessa di sua proprietà.

Art.7) Con la stipula del Contratto definitivo di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto), come sopra precisato, la cui data verrà comunicata al Promittente tramite raccomandata AR almeno 30 giorni prima, il promittente riconoscerà al promissario, senza null'altro a pretendere il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari alla costruzione dell'impianto agrovoltaco di cui in premessa, nonché di realizzare eventuali opere per il rag-

giungimento dell'impianto agrovoltaiico, previo accordo con il promittente. Si precisa che i predetti lavori, saranno interamente a cura e spese del Promissario.

Nel caso in cui la stipula del contratto definitivo e quindi la installazione dell'agrovoltaiico avvenga in periodo di raccolta della coltura in campo, il promissario si obbliga a corrispondere al promittente l'equivalente delle spese investite nonché il mancato raccolto. Nel caso invece, in cui il prodotto non sia ancora in fase di raccolta si obbliga al versamento delle sole spese. Nulla, invece, sarà dovuto se il campo è libero. Sinò al ricevimento della Comunicazione di Consegnà, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente per l'esercizio delle attività agricole in essere al momento della firma del presente Contratto Preliminare, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

Art. 8) Con la stipula del Contratto definitivo di superficie e delle relative servitù, il promissario avrà la facoltà di accedere al fondo solo

per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto agrovoltaico di cui alle premesse e gli altri interventi previsti dall'Art 7.

Art.9) Il Contratto definitivo avente ad oggetto l'obbligo per il promittente di costituire il diritto di superficie e le relative servitù indicate all'Art 6, ossia il contratto definitivo sul lotto individuato in premessa e l'eventuale contratto su porzioni di terreno sempre di proprietà del promittente ma facenti parte di altri appezzamenti, dovrà essere stipulato entro il 31/12/2022.

La società DEVELOPMENT SRL versa al signor RENDINA Mario la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) da valere in acconto sul primo canone di diritto di superficie. Qualora per qualsiasi motivo l'impianto agrovoltaico non venisse realizzato, dal promissario o chi per lui, le somme rimarranno a favore del promittente, senza obbligo di restituzione. A seguito di accordi privati intercorsi tra la società DEVELOPMENT SRL e la società ENERGIE RINNOVABILI SRL, che esulano dal presente preliminare, quest'ultima versa al promittente la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in nome e per conto della so-

cietà Development s.r.l. con rilascio di quietanza a mezzo assegno circolare emesso da Banca Popolare di Bari - filiale di Torremaggiore in data 22/12/2021 serie n.5001615910-05 all'ordine di RENDINA Mario, che rimane obbligata in solido in favore di essa.

Se entro e non oltre la data del 31/12/2022 non verrà richiesto di procedere alla firma del Contratto Definitivo il promissario, entro 10 giorni, verserà al promittente, la somma di ulteriori Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), da valere in acconto sul primo canone di diritto di superficie, quale prolungamento della validità del presente contratto fino alla data improrogabile del 31/12/2023. Qualora per qualsiasi motivo l'impianto agrovoltaico non venisse realizzato anche queste somme rimarranno a favore del promittente, senza obbligo di restituzione.

Il promissario ed il promittente, di comune accordo, convengono che la data prevista per la sottoscrizione del contratto definitivo potrà essere anticipata su richiesta del promissario, fermo restando le condizioni ed i tempi di pagamento previsti nel presente contratto preliminare. Le spese per l'atto notarile saranno a carico del pro-

missario.

Art.10) La durata del costituendo diritto di superficie e dei diritti di servitù ad esso collegati, come sopra specificato, è fin d'ora convenuta tra le Parti in anni 30 (trenta), decorrente dalla data di sottoscrizione del Contratto definitivo. E' facoltà esclusiva del promittente trattare, entro due anni prima della data di scadenza indicata nel Contratto definitivo, l'eventuale rinnovo ed aggiornamento dei patti e delle condizioni del Contratto stesso.

Alla scadenza dei 30 (trenta) anni, del contratto definitivo del diritto di superficie, il promittente riacquisterà la piena proprietà dell'area, previo ripristino della precedente destinazione agricola, il cui onere economico sarà a carico del promissario.

Il promissario, a garanzia della dismissione e ripristino dello stato dei luoghi ante operam, rilascerà all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo, apposita Polizza Fideiussoria Bancaria "intestata al promittente", emessa da Banca Italiana di primaria importanza, per un importo non inferiore a quello richiesto o stabilito dalla Regione Puglia, ai sensi del comma 2,

dell'art. 4 della L.R. n. 31/2008, così come modificato dalla L.R. 52/2019 della regione Puglia e di cui al D.M. 10 settembre 2010 esplicitate al punto 13.1 lettera j).

Tale Fideiussione per lo smantellamento dell'impianto agrovoltaico potrà essere utilizzata incondizionatamente ed anticipatamente dal promittente qualora venisse meno anche una sola delle condizioni pattuite nel presente contratto, preliminare o definitivo, o in caso di risoluzione anticipata del contratto volontario o fallimentare.

Art.11) Nel caso in cui il promittente addivenisse alla decisione di vendere il terreno oggetto della costituzione del diritto di superficie, il promissario rinuncia sin da ora ed in futuro ad esercitare il diritto di prelazione sul fondo in questione esonerando il promittente dall'obbligo di comunicazione.

Art.12) Dalla sottoscrizione del presente Contratto preliminare sino alla stipula del Contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo, come indicata al precedente Art 10, il promittente non potrà erigere sui lotti di terreno alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare

care la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa.

Art.13) Il corrispettivo spettante alla parte promittente per la concessione del diritto di superficie, come conseguenza diretta della esclusiva installazione dell'impianto agrovoltaico viene così determinato:

- Euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero) per ettaro per l'intera quota di proprietà indipendentemente dalla superficie utilizzata dall'impianto;

- La prima rata annuale sarà corrisposta contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie a mezzo bonifico bancario irrevocabile. Le successive ad ogni anniversario dell'evento. Tale importo verrà rivalutato ogni anno sulla base del tasso d'inflazione rilevato dall'ISTAT. A garanzia del puntuale adempimento di pagamento del canone, al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento, il promissario rilascerà apposita polizza fideiussoria bancaria, intestata al promittente, con Banca Italiana di primaria importanza, con premio frazionato di anno in anno, per

un importo pari al corrispettivo del canone riferito all'intera durata del contratto.

- In alternativa (l'opzione scelta verrà comunicata dal promittente al promissario all'atto del contratto definitivo).

La prima rata comprenderà, oltre il canone annuale del primo anno, altre 6 (sei) annualità anticipate, quali acconto-cauzione, a valere sulle ultime 6 annualità, precisamente 30°, 29°, 28°, 27°, 26°, 25° non rimborsabili in caso di risoluzione contrattuale volontaria o fallimentare o anticipata da parte del promissario. Il canone annuale, più l'acconto-cauzione di 6 annualità verranno corrisposte contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie a mezzo bonifico bancario irrevocabile. Le successive rate annuali verranno versate ad ogni anniversario dell'evento. Tale importo verrà rivalutato ogni anno sulla base del tasso d'inflazione rilevato dall'ISTAT.

- Le parti di comune accordo stabiliscono che potrà essere prevista anche l'attualizzazione del canone a non meno del 40% a condizioni che verranno definite 3 mesi prima dell'acquisto definitivo del diritto di superficie

Il mancato pagamento anticipato del canone annuale, come da contratto definitivo del trasferimento del diritto reale di superficie, anche di una sola annualità, determinerà la risoluzione del presente contratto.

In tal caso, decadrà incondizionatamente il termine trentennale del diritto di superficie, trasferito con atto notarile alla DEVELOPMENT SRL o a chi per essa subentri o anche a terzi investitori, nel caso di trasferimento diretto o indiretto del diritto reale di superficie, con l'atto definitivo.

Pertanto, a seguito di quanto anzidetto, si conviene sin da ora, che il promittente riacquisirà a pieno titolo il diritto reale di piena proprietà del terreno agricolo (diritto di possesso e diritto reale di superficie), senza alcuna autorizzazione (né Giudiziaria, né di Società Terze) e tantomeno senza impedimento alcuno da parte della Società che detiene il diritto di superficie (in virtù del presente contratto o del contratto definitivo di trasferimento del diritto di superficie), o della Società finanziatrice o della Società di Gestione dell'impianto agrovoltaiico.

Di conseguenza l'efficacia del presente contratto

preliminare e/o di quello definitivo del trasferimento del diritto reale di superficie del terreno agricolo, costituito mediante Atto Pubblico Notarile, di cui in premessa deve intendersi preventivamente valido solo ed esclusivamente se verranno rispettati e mantenuti, per l'intero periodo contrattuale di 30 anni, i corrispettivi obblighi di tutti i pagamenti.

Di conseguenza, qualora in difetto di quanto anzidetto, anche di un solo pagamento, verranno immediatamente attivate tutte le procedure di smantellamento e di smaltimento e bonifica dell'impianto agro-voltaico e di quant'altro esposto nell'articolo 15 del presente preliminare.

A garanzia di quanto anzidetto (smantellamento, smaltimento e bonifica dell'impianto agro-voltaico e del ripristino del diritto di piena proprietà "diritto di possesso e diritto di superficie reale") per il promittente, in ogni caso e per qualsiasi evenienza, verrà rilasciata dal promissario o da chi per lui una Polizza Fidejussoria Bancaria emessa da BANCA NAZIONALE DI PRIMA-RIA IMPORTANZA, per l'intera durata contrattuale, di anni 30 (trenta) più tre mesi.

Art.14) Nel caso di stipula del Contratto defini-

tivo di superficie e servitù come precisato all'Art.6, il promissario manleverà il promittente da tutti i danni che potranno essere arrecati a terzi ed ai terreni confinanti in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto agrovoltaico di cui in premessa; allo stesso modo il promissario manleverà il promittente da tutti i danni provocati da eventi catastrofici naturali e/o accidentali.

Art.15) Nel caso in cui si pervenga alla stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù, le Parti concordano sin d'ora che il promissario si obbliga al ripristino ante operam delle aree entro la scadenza del diritto di superficie e di servitù, o in caso contrario sarà obbligato come nel richiamato articolo 13, escluse eventuali migliorie, a giudizio del promittente; pertanto, tutti gli impianti, le attrezzature e quant'altro installato sia in superficie che sottostanti, verranno rimossi improrogabilmente 3 mesi prima della scadenza dei 30 anni e rimarranno di proprietà del promissario, se provvederà alla bonifica del terreno a proprie spese e nei tempi prestabiliti.

Con la cessazione del diritto di superficie, il Promissario sarà tenuto a provvedere a sue spese

alla cancellazione del diritto di superficie e delle servitù connesse a detto diritto e al ripristino della destinazione d'uso agricolo dei terreni ante operam. Le predette operazioni di ripristino, saranno garantite dal Promissario a mezzo di fidejussione bancaria come indicato all'art. 10.

Art.16) L'efficacia del presente Contratto preliminare e, conseguentemente, la stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù alle condizioni previste e indicate nella presente scrittura privata, deve intendersi preventivamente condizionata al verificarsi di entrambi i seguenti eventi:

- verifica, da parte del promissario, della fattibilità tecnico-economica dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa;

- la positiva conclusione di tutti i relativi iter amministrativi e burocratici e/o, comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico di cui alle premesse; a tal fine il promissario assume l'obbligo di azionare tutte le procedure amministrative necessarie.

Art.17) Resta inteso tra le Parti che in caso di

mancato accadimento anche di una sola delle condizioni di cui al precedente Art 16, il presente Contratto preliminare non avrà alcuna efficacia ed il promissario non sarà obbligato alla stipula del Contratto definitivo.

Art.18) Nel caso in cui, avveratesi le condizioni riportate nell'Art.16, nei tempi e nei modi prestabiliti, il promittente o il promissario si rifiutino in modo ingiustificato di procedere alla stipulazione del Contratto definitivo di trasferimento del diritto di superficie o di costituzione dei diritti di servitù, il promissario o il promittente potranno risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1458 del Codice Civile, fatto salvo, in ogni caso, il diritto del promissario o del promittente al risarcimento dei danni.

Art.19) In relazione all'esigenza di procedere al finanziamento di cui sopra, il promittente consente al promissario, qualora lo ritenga necessario, previa comunicazione tramite raccomandata A/R, di trasferire in capo a terzi finanziatori, o ad altri soggetti, la posizione contrattuale relativa al presente Contratto, che dovrà costituire parte integrante formale e sostanziale di tutti i nuovi

contratti di cessione del Diritto di Superficie e/o gestione dell'impianto che ne dovessero scaturire, fermo restando che il terreno oggetto del diritto di superficie e di servitù non può costituire garanzia ipotecaria, confermando il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del presente Contratto, garanzie comprese (fideiussioni bancarie) e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui all'art.5, 14 e 16 di cui sopra, pena la nullità dell'atto di trasferimento. In caso di trasferimento in capo a terzi finanziatori o ad altri soggetti, della posizione contrattuale o di cessione del contratto dopo la stipula dei contratti definitivi, il promissario, rimarrà obbligato in solido per adempimento del pagamento dei canoni, degli indennizzi e della bonifica del terreno, mediante le polizze bancarie di fideiussione riportate agli artt. 10 e 13. Resta inteso che in caso di sostituzione della parte promissaria, prima della stipula dei definitivi, l'obbligo del canone annuale di cui all'Art. 13, dovrà essere adempiuta dalla suben-

trata nei tempi e modi concordati nel presente atto o, in difetto, dal promissario originario.

Art.20) Il promissario potrà cedere questo Contratto, con tutti i diritti e tutte le obbligazioni, ad una già costituita società di gestione. La cessione della convenzione alla società sarà efficace nel momento in cui la società terza subentrante nella gestione dell'impianto faccia pervenire al promissario e al promittente relativa dichiarazione scritta, con la quale si assume tutte le obbligazioni derivanti dalla presente scrittura privata. In ogni caso, il promissario non viene esonerato dall'adempimento delle obbligazioni assunte con questa convenzione e maturate e maturande nei confronti del promittente fino al termine del rapporto.

Art.21) Tutte le spese del presente Contratto e di quello definitivo, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative, saranno a carico del promissario; resta, peraltro, inteso che tutte le imposte relative all'impianto agrovoltatico ed al diritto di superficie di cui in premessa rimarranno a carico del promissario, comprese quelle relative al Consorzio di Bonifica.

Art.22) OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE

• Dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e per tutta la durata di quest'ultimo, il Promittente non potrà erigere sul Terreno gravato dal Diritto di Superficie e/o sugli altri lotti del Terreno di proprietà del Promittente alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre o impedire l'irraggiamento solare sul Terreno gravato dal Diritto di Superficie e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'Impianto, né compiere ogni altra attività, di qualsiasi natura, che abbia tale effetto.

• Il Promittente si impegna a non sottoscrivere, per tutta la durata dei diritti di cui al presente Contratto Preliminare, che saranno costituiti con il Contratto Definitivo, altro patto o contratto che consenta a terzi di compiere attività che possano risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e/o delle opere occorrenti alla realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuiscano, rendano più oneroso o difficile o impediscano l'esercizio dei diritti e delle facoltà di cui al presente Contratto Preliminare, che saranno costituiti con

il Contratto Definitivo.

Art.23) OBBLIGAZIONI DEL PROMISSARIO

• Il Promissario, dalla data di stipula del contratto definitivo, sarà ritenuto responsabile per i danni causati al Promittente o a terzi a causa della costruzione, della messa in funzione e dell'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, nonché per i danni per i quali il Promissario Costituente stesso dovesse essere ritenuto responsabile da terzi

• Il Promissario, preventivamente alla sottoscrizione del Contratto definitivo, 3 giorni lavorativi prima, si obbliga a stipulare ed a mantenere un'idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile che copra i rischi derivanti e/o connessi all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o derivanti dalle opere connesse a quest'ultimo.

• Come già riportato all'articolo 13, contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie il Promissario rilascerà al Promittente due polizze fidejussorie bancarie intestate a quest'ultimo, una a garanzia del canone e una a garanzia dello smaltimento, almeno 3 giorni prima dell'atto definitivo, nonché le copie delle ricevute dei pagamenti

dei canoni di assicurazione per i danni contro terzi, come pattuito in precedenza.

- Il Promissario si obbliga a manlevare il Promittente da qualsiasi pretesa avanzata da terzi nell'ambito della sua responsabilità.

- Nel caso in cui il Promissario Beneficiario ritenga necessario far ricorso a finanziamenti da parte di Terzi per la realizzazione dell'Impianto, si fa presente che il terreno e il Diritto di superficie non potranno in nessun modo e a nessun titolo costituire garanzie e/o ipoteche in favore dei Terzi suddetti.

Art.24) Il presente Contratto e tutte le informazioni che il promittente ottenga dal promissario per tutta la durata del rapporto devono essere considerate riservate e confidenziali, salvo che dette informazioni non abbiano per sé carattere pubblico o vi sia l'espresso consenso da parte del promissario alla loro diffusione.

Art.25) Il promissario si impegna a trattare qualunque dato relativo al promittente, raccolto in relazione alla sottoscrizione del presente Contratto o nel corso del rapporto nel pieno rispetto di quanto previsto dal D.lgs. n.196 del 30.6.2003, come di volta in volta attuato, inte-

grato e modificato. Il promittente dà altresì atto, di essere stato edotto di quanto previsto dalla suddetta Legge in materia di trattamento dei dati personali e di esercizio dei relativi diritti da parte dell'interessato e di esprimere, con la sottoscrizione del presente Contratto, il consenso al promissario a trattare ed a comunicare i dati personali raccolti ed elaborati in relazione agli stessi, nei limiti in cui il trattamento e la comunicazione siano necessari alla sua esecuzione. In relazione ai dati personali del promittente (in seguito "dati") acquisiti in sede di negoziazione, conclusione o esecuzione della presente scrittura privata il promissario garantisce che:

a) i dati saranno trattati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici e/o automatizzati, per finalità riguardanti esclusivamente l'esecuzione del Contratto, ovvero per adempimenti di obblighi previsti dalla normativa applicabile;

b) il conferimento dei dati è facoltativo, ma un eventuale rifiuto di fornirli potrebbe determinare difficoltà nell'esecuzione del presente Contratto.

In applicazione dell'art 13 del D.lgs. 30.6.2003

n.196, si allega al presente Contratto apposita
informativa (allegato "C").

Art.26) Il presente Contratto supera e sostituisce integralmente ogni precedente accordo raggiunto tra le parti: eventuali modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti.

Art.27) Per tutte le controversie che dovessero insorgere intorno alla interpretazione o alla esecuzione del presente Contratto, le Parti stabiliscono che queste verranno devolute alla cognizione e decisione esclusiva presente e future del Tribunale di Foggia.

Nessuna modifica sarà possibile al presente articolo nel caso subentrino terzi finanziatori o altri soggetti al promissario originario.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si dichiarano applicabili le norme del codice civile in materia di cessione del contratto.

Letto, confermato e sottoscritto in San Severo li
22 dicembre 2021

F.to: Mario RENDINA - Salvatore SCROFANI .

Repertorio n. 182010 ----- Raccolta n.
62028

AUTENTICHE DI FIRME

L'anno duemilaventuno il giorno - ventidue - 22
del mese di dicembre in San Severo e nel mio stu-
dio alla Via Filippo D'Alfonso 35.

Certifico io sottoscritto Cassano dottor Lorenzo
Notaio residente in San Severo ed iscritto al Ruo-
lo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
Foggia e Lucera che:

- RENDINA Mario, nato a San Giovanni Rotondo (FG)
il 21 ottobre 1966 ed ivi residente alla Via Mon-
te Sabotino n.32, cod.fisc.RND MRA 66R21 H926U;

- la Società "DEVELOPMENT SRL" con sede legale in
Milano (MI) alla Via Vittor Pisani, 16 C.F. e
P.IVA 04300510718, REA MI-2601086, in persona di
SCROFANI Salvatore, nato a Ragusa il 6 novembre
1977, codice fiscale SCR SVT 77S06 H163K, domici-
liato per la carica presso la sede della società
nella sua qualità di Procuratore della predetta
Società, giusta Procura ricevuta il 30 novembre
2021, con atto a ministero del Notaio COLOMBO Al-
fonso di Milano (MI), Repertorio n.175844 e Rac-
colta n.33457, registrata a Milano il 30 novembre
2021 al n.124218 Serie 1T, rilasciata dal signor
NIOSI Ivan, nato a Messina il 9 gennaio 1978, do-
miciliato per la carica presso la sede sociale co-
me sopra indicata, nella sua qualità di Ammini-

stratore Unico e Legale rappresentante della "DEVELOPMENT SRL", munita di certificazione di conformità per me Notaio della copia autentica contenuta in un supporto informatico, (ex Art.68 - Ter 57 - bis legge 16 febbraio 1913 n.89) che trovasi allegata sub "A"

delle cui identità personali e qualifiche io Notaio sono certo, essendo da me stati ammoniti sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci resa nella scrittura che precede ai sensi del T.U. 28/12/2000 n.445, hanno apposto le loro firme in calce alla scrittura che precede, a margine degli altri fogli e sugli allegati alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, ai detti margini e sugli allegati ed avendo io Notaio dato lettura alle parti della scrittura privata che precede e non degli allegati per espressa dispensa avutane dalle parti che dichiarano di averne preso visione prima d'ora anche dei grafici in essi contenuti.

Sono le ore sedici e minuti dieci.

F:to: Notaio Lorenzo Cassano, segue impronta sigillo notarile.



Dott. LORENZO CASSANO

SCRITTURA PRIVATA DI UN PRELIMINARE PER LA

COSTITUZIONE DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

Tra i qui comparenti:

quale "Parte Promittente Concedente":

Repertorio n. 182009

- PUZZOLANTE Daniele, nato a Gliwice (Polonia) il
17 luglio 1991 e residente a San Giovanni Rotondo

Raccolta n. 62027

(FG) alla contrada Pozzo Cavo snc, cod.fisc.PZZ
DNL 91L17 Z127R;

Registrato a Foggia

il 30/12/2021

quale "Parte Promissaria":

al n. 26431

- la Società "DEVELOPMENT SRL" con sede legale in
Milano (MI) alla Via Vittor Pisani, 16 C.F. e

serie 1 T

P.IVA 04300510718, REA MI-2601086, in persona di
SCROFANI Salvatore, nato a Ragusa il 6 novembre

Trascritto a FOGGIA

il 30/12/2021

1977, codice fiscale SCR SVT 77S06 H163K, domici-
liato per la carica presso la sede della società

il quale dichiara di intervenire al presente atto

non in proprio, ma nella sua qualità di Procurato-
re della predetta Società, giusta Procura ricevu-

ta il 30 novembre 2021, con atto a ministero del

Notaio COLOMBO Alfonso di Milano (MI), Repertorio

n.175844 e Raccolta n.33457, registrata a Milano

il 30 novembre 2021 al n.124218 Serie 1T, rila-

sciata dal signor NIOSI Ivan, nato a Messina il 9

gennaio 1978, domiciliato per la carica presso la

sede sociale come sopra indicata, nella sua qua-

lità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della "DEVELOPMENT SRL", munita di certificazione di conformità per me Notaio della copia autentica contenuta in un supporto informatico, (ex Art.68 - Ter 57 - bis legge 16 febbraio 1913 n.89) in data 17 dicembre 2021 che si allega sub "A" al presente atto (per brevità in seguito indicata anche come la "Società")

si premette

1- il signor PUZZOLANTE Daniele, che d'ora in avanti verrà indicata come "promittente", è proprietario di un lotto di terreno sito in agro di San Marco in Lamis (FG) censito in catasto al foglio 136 particelle:

- 264 semin. cl.2 Ha.3.57.63 RD.E. 147,76 - RA.E. 101,59

- 285 AA semin. cl.3 Ha.4.91.16 RD.E. 139,51 - RA.E. 126,83;

AB uliv. cl.2 Ha.0.03.15 RD.E. 1,95 - RA.E. 0,89;

- 25 AA sem. cl.1 Ha.2.87.18 RD.E. 170,56 - RA.E. 88,99

AB uliv.cl.2 Ha.0.00.52 RD.E. 0,32 - RA.E. 0,15;

- 256 AA sem. cl.2 Ha.2.45.86 RD.E. 101,58 -

RA.E. 69,84;

AB uliv.cl.2 Ha.0.00.04 RD.E. 0,02 - RA.E.

0,01,

esteso complessivamente per ettari tredici are ottantuno e centiare ottantatre (Ha.13.81.83)

Detti terreni sono pervenuti al signor PUZZOLANTE

Daniele come segue:

- quanto alle particelle 264 e 285 per successione testata in morte di Rendina Filomena deceduta il 1° novembre 2016 den.succ.n.725 vol.9990 trascritta a Foggia il 15 febbraio 2018 ai nn.3432/2551, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Foggia il 3 agosto 2017 ai nn.12847/17105;

- quanto alle particelle 25 e 256 per 1/2 per successione testata in morte della madre Rendina Filomena sopra detta e per l'altro mezzo per donazione dal padre Puzzolante Felice giusta atto Notar Longo Antonio del 28 dicembre 2017 registrato nei termini e trascritto a Foggia il 4 gennaio 2018 ai nn.367/313.

2- Che la DEVELOPMENT SRL, che d'ora in avanti verrà indicata come "promissario", ha tra le sue finalità statutarie quella di promuovere iniziative per la produzione di energia elettrica da fon-

ti rinnovabili con apporto di tecnologie affidabili e testate per lo sfruttamento, in particolare, dell'energia solare anche mediante accordi tecnico-commerciali con le principali società europee di produzione di pannelli fotovoltaici, ed ha, all'uopo, manifestato interesse specifico allo sviluppo di progetti inerenti l'installazione di impianti fotovoltaici, proponendo al promittente di sottoporre il lotto di terreno sopra individuato ad analisi volte alla determinazione della fattibilità tecnico-economica dei progetti medesimi;

3- In relazione all'esigenza di procedere ad un finanziamento, il promissario ha rappresentato al promittente che potrebbe essere necessario trasferire in capo ai terzi finanziatori o ad altri soggetti, la posizione contrattuale relativa al presente Contratto e che pertanto, è opportuno prevedere nel testo del Contratto una clausola che contenga la possibilità di siffatto trasferimento, fermo restando che tale trasferimento non pregiudicherà in ogni caso il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del presente Contratto privato e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo

facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui al successivo Art 14.

TUTTO CIO' PREMESSO

che è parte integrante e sostanziale del presente

atto

LE PARTI

Come sopra costituite e rappresentate

CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art.1) Il promittente si impegna e si obbliga a costituire il diritto di superficie a favore del promissario, il quale si obbliga ad accettare, per sé o per persona, ente o società da nominare nel Contratto definitivo, sul terreno di cui in premessa.

Art.2) Il diritto di superficie sul lotto di terreno di cui in premessa individuato dal promissario, consisterà nella facoltà di posizionare al di sopra del terreno l'impianto agrovoltaico costituito da impianto fotovoltaico e da impianto olivicolo super-intensivo ed i relativi componenti accessori, nonché, se necessario, al di sotto del terreno ad una profondità non inferiore a mt. 1,5, il cavidotto di collegamento tra i moduli fotovoltaici e le cabine elettriche.

Art.3) Il promittente dichiara espressamente che il lotto di terreno di cui in premessa:

- è di sua esclusiva proprietà e ne garantisce la legittima provenienza, nonché la conformità alle vigenti norme urbanistiche, obbligandosi a fornire la relativa documentazione a richiesta e a spese del promissario;

- è libero da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, nonché da oneri fiscali in genere che possano inficiare la validità del diritto di superficie;

- rimarrà nello stato di fatto in cui si trova e così come visto, accettato ed identificato anche nell'estratto di mappa allegato al presente accordo sotto la lettera "B", da parte del promissario, sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto definitivo;

- Oltre al preliminare il promittente non apporrà firme per nessuna pratica inerente la progettazione o ai fini della sua approvazione. Resta inteso che nessun costo di qualsiasi natura o specie sarà mai addebitato al promittente, in quanto rimarrà di esclusivo carico del promissario.

Art.4) Il promittente dichiara che il terreno og-

getto del presente contratto è di natura agricola. Ciò nonostante, la cessione del diritto di superficie consisterà esclusivamente nella facoltà per il promissario di posizionare l'impianto fotovoltaico e olivicolo super intensivo e relativi componenti accessori.

Art.5) A far data dalla sottoscrizione della presente scrittura privata, il Promissario, entro 15 giorni, eseguirà analisi approfondite (sopralluoghi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche, ecc) del Terreno medesimo e per accertare la effettiva idoneità dello stesso alla realizzazione dell'Impianto.

Le conclusioni di tali analisi dovranno essere comunicate al promittente con raccomandata A/R entro i successivi 15 giorni, pena la nullità del preliminare.

Art.6) Il promittente si obbliga inoltre a prestare il proprio consenso, con la stipula definitiva dell'atto di trasferimento del diritto di superficie e delle relative servitù, ove necessario, alla costituzione, a spese del Promissario, delle servitù di passaggio e di cavidotto e di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto agrofotovoltaico, come so-

pra descritto, sui lotti di terreno di cui alla premessa di sua proprietà.

Art.7) Con la stipula del Contratto definitivo di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto), come sopra precisato, la cui data verrà comunicata al Promittente tramite raccomandata AR almeno 30 giorni prima, il promittente riconoscerà al promissario, senza null'altro a pretendere il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari alla costruzione dell'impianto agrovoltaiico di cui in premessa, nonché di realizzare eventuali opere per il raggiungimento dell'impianto agrovoltaiico, previo accordo con il promittente. Si precisa che i predetti lavori, saranno interamente a cura e spese del Promissario.

Nel caso in cui la stipula del contratto definitivo e quindi la installazione dell'agrovoltaiico avvenga in periodo di raccolta della coltura in campo, il promissario si obbliga a corrispondere al promittente l'equivalente delle spese investite nonché il mancato raccolto. Nel caso invece, in cui il prodotto non sia ancora in fase di raccolta si obbliga al versamento delle sole spese. Nul-

la, invece, sarà dovuto se il campo è libero. Si-
no al ricevimento della Comunicazione di Conse-
gna, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità
del Promittente per l'esercizio delle attività a-
gricole in essere al momento della firma del pre-
sente Contratto Preliminare, con esclusione di
quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o ag-
gravio ai diritti concessi al Promissario in for-
za del presente Contratto Preliminare e del suc-
cessivo Contratto Definitivo.

Art. 8) Con la stipula del Contratto definitivo
di superficie e delle relative servitù, il promis-
sario avrà la facoltà di accedere al fondo solo
per realizzare la costruzione, la gestione e la
manutenzione ordinaria e straordinaria dell'im-
pianto agrolvoltaico di cui alle premesse e gli al-
tri interventi previsti dall'Art 7.

Art.9) Il Contratto definitivo avente ad oggetto
l'obbligo per il promittente di costituire il di-
ritto di superficie e le relative servitù indica-
te all'Art 6, ossia il contratto definitivo sul
lotto individuato in premessa e l'eventuale con-
tratto su porzioni di terreno sempre di proprietà
del promittente ma facenti parte di altri appezza-
menti, dovrà essere stipulato entro il 31/12/2022.

La società DEVELOPMENT SRL versa al signor PUZZOLANTE Daniele la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) da valere in acconto sul primo canone di diritto di superficie. Qualora per qualsiasi motivo l'impianto agrovoltaico non venisse realizzato, dal promissario o chi per lui, le somme rimarranno a favore del promittente, senza obbligo di restituzione. A seguito di accordi privati intercorsi tra la società DEVELOPMENT SRL e la società ENERGIE RINNOVABILI SRL, che esulano dal presente preliminare, quest'ultima versa al promittente la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in nome e per conto della società Development s.r.l. con rilascio di quietanza a mezzo assegno circolare emesso da Banca Popolare di Bari - filiale di Torremaggiore in data 22/12/2021 serie n.5001615907-02 all'ordine di PUZZOLANTE Daniele, che rimane obbligata in solido in favore di essa.

Se entro e non oltre la data del 31/12/2022 non verrà richiesto di procedere alla firma del Contratto Definitivo il promissario, entro 10 giorni, verserà al promittente, la somma di ulteriori Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), da valere in acconto sul primo canone di diritto di

superficie, quale prolungamento della validità del presente contratto fino alla data improrogabile del 31/12/2023. Qualora per qualsiasi motivo l'impianto agrovoltaico non venisse realizzato anche queste somme rimarranno a favore del promittente, senza obbligo di restituzione.

Il promissario ed il promittente, di comune accordo, convengono che la data prevista per la sottoscrizione del contratto definitivo potrà essere anticipata su richiesta del promissario, fermo restando le condizioni ed i tempi di pagamento previsti nel presente contratto preliminare. Le spese per l'atto notarile saranno a carico del promissario.

Art.10) La durata del costituendo diritto di superficie e dei diritti di servitù ad esso collegati, come sopra specificato, è fin d'ora convenuta tra le Parti in anni 30 (trenta), decorrente dalla data di sottoscrizione del Contratto definitivo. E' facoltà esclusiva del promittente trattare, entro due anni prima della data di scadenza indicata nel Contratto definitivo, l'eventuale rinnovo ed aggiornamento dei patti e delle condizioni del Contratto stesso.

Alla scadenza dei 30 (trenta) anni, del contratto

definitivo del diritto di superficie, il promittente riacquisterà la piena proprietà dell'area, previo ripristino della precedente destinazione agricola, il cui onere economico sarà a carico del promissario.

Il promissario, a garanzia della dismissione e ripristino dello stato dei luoghi ante operam, rilascerà all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo, apposita Polizza Fideiussoria Bancaria "intestata al promittente", emessa da Banca Italiana di primaria importanza, per un importo non inferiore a quello richiesto o stabilito dalla Regione Puglia, ai sensi del comma 2, dell'art. 4 della L.R. n. 31/2008, così come modificato dalla L.R. 52/2019 della regione Puglia e di cui al D.M. 10 settembre 2010 esplicitate al punto 13.1 lettera j).

Tale Fideiussione per lo smantellamento dell'impianto agrovoltaico potrà essere utilizzata incondizionatamente ed anticipatamente dal promittente qualora venisse meno anche una sola delle condizioni pattuite nel presente contratto, preliminare o definitivo, o in caso di risoluzione anticipata del contratto volontario o fallimentare.

Art.11) Nel caso in cui il promittente addivenis-

se alla decisione di vendere il terreno oggetto della costituzione del diritto di superficie, il promissario rinuncia sin da ora ed in futuro ad esercitare il diritto di prelazione sul fondo in questione esonerando il promittente dall'obbligo di comunicazione.

Art.12) Dalla sottoscrizione del presente Contratto preliminare sino alla stipula del Contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo, come indicata al precedente Art 10, il promittente non potrà erigere sui lotti di terreno alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa.

Art.13) Il corrispettivo spettante alla parte promittente per la concessione del diritto di superficie, come conseguenza diretta della esclusiva installazione dell'impianto agrovoltaico viene così determinato:

- Euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero) per ettaro per l'intera quota di proprietà indipendentemente dalla superficie utilizzata dall'impianto;

• La prima rata annuale sarà corrisposta contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie a mezzo bonifico bancario irrevocabile. Le successive ad ogni anniversario dell'evento. Tale importo verrà rivalutato ogni anno sulla base del tasso d'inflazione rilevato dall'ISTAT. A garanzia del puntuale adempimento di pagamento del canone, al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento, il promissario rilascerà apposita polizza fideiussoria bancaria, intestata al promittente, con Banca Italiana di primaria importanza, con premio frazionato di anno in anno, per un importo pari al corrispettivo del canone riferito all'intera durata del contratto.

• In alternativa (l'opzione scelta verrà comunicata dal promittente al promissario all'atto del contratto definitivo).

La prima rata comprenderà, oltre il canone annuale del primo anno, altre 6 (sei) annualità anticipate, quali acconto-cauzione, a valere sulle ultime 6 annualità, precisamente 30°, 29°, 28°, 27°, 26°, 25° non rimborsabili in caso di risoluzione contrattuale volontaria o fallimentare o anticipata da parte del promissario. Il canone annuale,

più l'acconto-cauzione di 6 annualità verranno corrisposte contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie a mezzo bonifico bancario irrevocabile. Le successive rate annuali verranno versate ad ogni anniversario dell'evento. Tale importo verrà rivalutato ogni anno sulla base del tasso d'inflazione rilevato dall'ISTAT.

- Le parti di comune accordo stabiliscono che potrà essere prevista anche l'attualizzazione del canone a non meno del 40% a condizioni che verranno definite 3 mesi prima dell'acquisto definitivo del diritto di superficie

Il mancato pagamento anticipato del canone annuale, come da contratto definitivo del trasferimento del diritto reale di superficie, anche di una sola annualità, determinerà la risoluzione del presente contratto.

In tal caso, decadrà incondizionatamente il termine trentennale del diritto di superficie, trasferito con atto notarile alla DEVELOPMENT SRL o a chi per essa subentri o anche a terzi investitori, nel caso di trasferimento diretto o indiretto del diritto reale di superficie, con l'atto definitivo.

Pertanto, a seguito di quanto anzidetto, si conviene sin da ora, che il promittente riacquisirà a pieno titolo il diritto reale di piena proprietà del terreno agricolo (diritto di possesso e diritto reale di superficie), senza alcuna autorizzazione (né Giudiziaria, né di Società Terze) e tantomeno senza impedimento alcuno da parte della Società che detiene il diritto di superficie (in virtù del presente contratto o del contratto definitivo di trasferimento del diritto di superficie), o della Società finanziatrice o della Società di Gestione dell'impianto agrolvoltaico.

Di conseguenza l'efficacia del presente contratto preliminare e/o di quello definitivo del trasferimento del diritto reale di superficie del terreno agricolo, costituito mediante Atto Pubblico Notarile, di cui in premessa deve intendersi preventivamente valido solo ed esclusivamente se verranno rispettati e mantenuti, per l'intero periodo contrattuale di 30 anni, i corrispettivi obblighi di tutti i pagamenti.

Di conseguenza, qualora in difetto di quanto anzidetto, anche di un solo pagamento, verranno immediatamente attivate tutte le procedure di smantellamento e di smaltimento e bonifica dell'impianto

agro-voltaico e di quant'altro esposto nell'articolo 15 del presente preliminare.

A garanzia di quanto anzidetto (smantellamento, smaltimento e bonifica dell'impianto agro-voltaico e del ripristino del diritto di piena proprietà "diritto di possesso e diritto di superficie reale") per il promittente, in ogni caso e per qualsiasi evenienza, verrà rilasciata dal promissario o da chi per lui una Polizza Fidejussoria Bancaria emessa da BANCA NAZIONALE DI PRIMA-RIA IMPORTANZA, per l'intera durata contrattuale, di anni 30 (trenta) più tre mesi.

Art.14) Nel caso di stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù come precisato all'Art.6, il promissario manleverà il promittente da tutti i danni che potranno essere arrecati a terzi ed ai terreni confinanti in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto agrovoltaico di cui in premessa; allo stesso modo il promissario manleverà il promittente da tutti i danni provocati da eventi catastrofici naturali e/o accidentali.

Art.15) Nel caso in cui si pervenga alla stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù, le Parti concordano sin d'ora che il promissario

si obbliga al ripristino ante operam delle aree entro la scadenza del diritto di superficie e di servitù, o in caso contrario sarà obbligato come nel richiamato articolo 13, escluse eventuali migliorie, a giudizio del promittente; pertanto, tutti gli impianti, le attrezzature e quant'altro installato sia in superficie che sottostanti, verranno rimossi improrogabilmente 3 mesi prima della scadenza dei 30 anni e rimarranno di proprietà del promissario, se provvederà alla bonifica del terreno a proprie spese e nei tempi prestabiliti.

Con la cessazione del diritto di superficie, il Promissario sarà tenuto a provvedere a sue spese alla cancellazione del diritto di superficie e delle servitù connesse a detto diritto e al ripristino della destinazione d'uso agricolo dei terreni ante operam. Le predette operazioni di ripristino, saranno garantite dal Promissario a mezzo di fidejussione bancaria come indicato all'art. 10.

Art.16) L'efficacia del presente Contratto preliminare e, conseguentemente, la stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù alle condizioni previste e indicate nella presente scrittura privata, deve intendersi preventivamen-

te condizionata al verificarsi di entrambi i seguenti eventi:

- verifica, da parte del promissario, della fattibilità tecnico-economica dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa;

- la positiva conclusione di tutti i relativi iter amministrativi e burocratici e/o, comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico di cui alle premesse; a tal fine il promissario assume l'obbligo di azionare tutte le procedure amministrative necessarie.

Art.17) Resta inteso tra le Parti che in caso di mancato accadimento anche di una sola delle condizioni di cui al precedente Art 16, il presente Contratto preliminare non avrà alcuna efficacia ed il promissario non sarà obbligato alla stipula del Contratto definitivo.

Art.18) Nel caso in cui, avveratesi le condizioni riportate nell'Art.16, nei tempi e nei modi prestabiliti, il promittente o il promissario si rifiutino in modo ingiustificato di procedere alla stipulazione del Contratto definitivo di trasferimento del diritto di superficie o di costituzione dei diritti di servitù, il promissario o il pro-

mittente potranno risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1458 del Codice Civile, fatto salvo, in ogni caso, il diritto del promissario o del promittente al risarcimento dei danni.

Art.19) In relazione all'esigenza di procedere al finanziamento di cui sopra, il promittente consente al promissario, qualora lo ritenga necessario, previa comunicazione tramite raccomandata A/R, di trasferire in capo a terzi finanziatori, o ad altri soggetti, la posizione contrattuale relativa al presente Contratto, che dovrà costituire parte integrante formale e sostanziale di tutti i nuovi contratti di cessione del Diritto di Superficie e/o gestione dell'impianto che ne dovessero scaturire, fermo restando che il terreno oggetto del diritto di superficie e di servitù non può costituire garanzia ipotecaria, confermando il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del presente Contratto, garanzie comprese (fideiussioni bancarie) e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui all'art.5, 14 e

16 di cui sopra, pena la nullità dell'atto di trasferimento. In caso di trasferimento in capo a terzi finanziatori o ad altri soggetti, della posizione contrattuale o di cessione del contratto dopo la stipula dei contratti definitivi, il promissario, rimarrà obbligato in solido per adempimento del pagamento dei canoni, degli indennizzi e della bonifica del terreno, mediante le polizze bancarie di fideiussione riportate agli artt. 10 e 13. Resta inteso che in caso di sostituzione della parte promissaria, prima della stipula dei definitivi, l'obbligo del canone annuale di cui all'Art. 13, dovrà essere adempiuta dalla subentrata nei tempi e modi concordati nel presente atto o, in difetto, dal promissario originario.

Art.20) Il promissario potrà cedere questo Contratto, con tutti i diritti e tutte le obbligazioni, ad una già costituita società di gestione. La cessione della convenzione alla società sarà efficace nel momento in cui la società terza subentrante nella gestione dell'impianto faccia pervenire al promissario e al promittente relativa dichiarazione scritta, con la quale si assume tutte le obbligazioni derivanti dalla presente scrittura privata. In ogni caso, il promissario non vie-

ne esonerato dall'adempimento delle obbligazioni assunte con questa convenzione e maturate e maturande nei confronti del promittente fino al termine del rapporto.

Art.21) Tutte le spese del presente Contratto e di quello definitivo, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative, saranno a carico del promissario; resta, peraltro, inteso che tutte le imposte relative all'impianto agrovoltatico ed al diritto di superficie di cui in premessa rimarranno a carico del promissario, comprese quelle relative al Consorzio di Bonifica.

Art.22) OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE

• Dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e per tutta la durata di quest'ultimo, il Promittente non potrà erigere sul Terreno gravato dal Diritto di Superficie e/o sugli altri lotti del Terreno di proprietà del Promittente alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre o impedire l'irraggiamento solare sul Terreno gravato dal Diritto di Superficie e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'Impianto, né compiere ogni altra attività, di qualsiasi natura, che abbia tale effetto.

• Il Promittente si impegna a non sottoscrivere, per tutta la durata dei diritti di cui al presente Contratto Preliminare, che saranno costituiti con il Contratto Definitivo, altro patto o contratto che consenta a terzi di compiere attività che possano risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e/o delle opere occorrenti alla realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuiscano, rendano più oneroso o difficile o impediscano l'esercizio dei diritti e delle facoltà di cui al presente Contratto Preliminare, che saranno costituiti con il Contratto Definitivo.

Art.23) OBBLIGAZIONI DEL PROMISSARIO

• Il Promissario, dalla data di stipula del contratto definitivo, sarà ritenuto responsabile per i danni causati al Promittente o a terzi a causa della costruzione, della messa in funzione e dell'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, nonché per i danni per i quali il Promissario Costituente stesso dovesse essere ritenuto responsabile da terzi

• Il Promissario, preventivamente alla sottoscrizione del Contratto definitivo, 3 giorni lavorati-

vi prima, si obbliga a stipulare ed a mantenere un'idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile che copra i rischi derivanti e/o connessi all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o derivanti dalle opere connesse a quest'ultimo.

• Come già riportato all'articolo 13, contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie il Promissario rilascerà al Promittente due polizze fidejussorie bancarie intestate a quest'ultimo, una a garanzia del canone e una a garanzia dello smaltimento, almeno 3 giorni prima dell'atto definitivo, nonché le copie delle ricevute dei pagamenti dei canoni di assicurazione per i danni contro terzi, come pattuito in precedenza.

• Il Promissario si obbliga a manlevare il Promittente da qualsiasi pretesa avanzata da terzi nell'ambito della sua responsabilità.

• Nel caso in cui il Promissario Beneficiario ritenga necessario far ricorso a finanziamenti da parte di Terzi per la realizzazione dell'Impianto, si fa presente che il terreno e il Diritto di superficie non potranno in nessun modo e a nessun titolo costituire garanzie e/o ipoteche in favore dei Terzi suddetti.

Art.24) Il presente Contratto e tutte le informazioni che il promittente ottenga dal promissario per tutta la durata del rapporto devono essere considerate riservate e confidenziali, salvo che dette informazioni non abbiano per sé carattere pubblico o vi sia l'espresso consenso da parte del promissario alla loro diffusione.

Art.25) Il promissario si impegna a trattare qualunque dato relativo al promittente, raccolto in relazione alla sottoscrizione del presente Contratto o nel corso del rapporto nel pieno rispetto di quanto previsto dal D.lgs. n.196 del 30.6.2003, come di volta in volta attuato, integrato e modificato. Il promittente dà altresì atto, di essere stato edotto di quanto previsto dalla suddetta Legge in materia di trattamento dei dati personali e di esercizio dei relativi diritti da parte dell'interessato e di esprimere, con la sottoscrizione del presente Contratto, il consenso al promissario a trattare ed a comunicare i dati personali raccolti ed elaborati in relazione agli stessi, nei limiti in cui il trattamento e la comunicazione siano necessari alla sua esecuzione. In relazione ai dati personali del promittente (in seguito "dati") acquisiti in sede di ne-

goziazione, conclusione o esecuzione della presente scrittura privata il promissario garantisce che:

a) i dati saranno trattati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici e/o automatizzati, per finalità riguardanti esclusivamente l'esecuzione del Contratto, ovvero per adempimenti di obblighi previsti dalla normativa applicabile;

b) il conferimento dei dati è facoltativo, ma un eventuale rifiuto di fornirli potrebbe determinare difficoltà nell'esecuzione del presente Contratto.

In applicazione dell'art 13 del D.lgs. 30.6.2003 n.196, si allega al presente Contratto apposita informativa (allegato "C").

Art.26) Il presente Contratto supera e sostituisce integralmente ogni precedente accordo raggiunto tra le parti: eventuali modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti.

Art.27) Per tutte le controversie che dovessero insorgere intorno alla interpretazione o alla esecuzione del presente Contratto, le Parti stabiliscono che queste verranno devolute alla cognizione e decisione esclusiva presente e future del

Tribunale di Foggia.

Nessuna modifica sarà possibile al presente articolo nel caso subentrino terzi finanziatori o altri soggetti al promissario originario.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si dichiarano applicabili le norme del codice civile in materia di cessione del contratto.

Letto, confermato e sottoscritto in San Severo li 22 dicembre 2021.

F.to: Daniele PUZZOLANTE - Salvatore SCROFANI.

Repertorio n. 182009 ----- Raccolta n. 62027

AUTENTICHE DI FIRME

L'anno duemilaventuno il giorno - ventidue - 22 - del mese di dicembre in San Severo e nel mio studio alla via Filippo D'Alfonso 35

Certifico io sottoscritto Cassano dottor Lorenzo Notaio residente in San Severo ed iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera che:

- PUZZOLANTE Daniele, nato a Gliwice (Polonia) il 17 luglio 1991 e residente a San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada Pozzo Cavo snc, cod.fisc.PZZ DNL 91L17 Z127R;

- la Società "DEVELOPMENT SRL" con sede legale in Milano (MI) alla Via Vittor Piusani, 16 C.F. e

P.IVA 04300510718, REA MI-2601086, in persona di SCROFANI Salvatore, nato a Ragusa il 6 novembre 1977, codice fiscale SCR SVT 77S06 H163K, domiciliato per la carica presso la sede della società nella sua qualità di Procuratore della predetta Società, giusta Procura ricevuta il 30 novembre 2021, con atto a ministero del Notaio COLOMBO Alfonso di Milano (MI), Repertorio n.175844 e Raccolta n.33457, registrata a Milano il 30 novembre 2021 al n.124218 Serie 1T, rilasciata dal signor NIOSI Ivan, nato a Messina il 9 gennaio 1978, domiciliato per la carica presso la sede sociale come sopra indicata, nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della "DEVELOPMENT SRL", munita di certificazione di conformità per me Notaio della copia autentica contenuta in un supporto informatico, (ex Art.68 - Ter 57 - bis legge 16 febbraio 1913 n.89) allegata sub "A" delle cui identità personali e qualifiche io Notaio sono certo, essendo da me stati ammoniti sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci resa nella scrittura che precede ai sensi del T.U. 28/12/2000 n.445, hanno apposto le loro firme in calce alla scrittura che precede, a mar-

gine degli altri fogli e sugli allegati alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, ai detti margini e sugli allegati ed avendo io Notaio dato lettura alle parti della scrittura privata che precede e non degli allegati per espressa dispensa avutane dalle parti che dichiarano di averne preso visione prima d'ora anche dei grafici in essi contenuti.

Sono le ore quindici e minuti trenta.

F.to: Notaio Lorenzo Cassano, segue impronta sigillo notarile.



Dott. LORENZO CASSANO

SCRITTURA PRIVATA DI UN PRELIMINARE PER LA

COSTITUZIONE DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

Tra i qui comparenti:

quale "Parte Promittente Concedente":

Repertorio n. 182091

- GORGOGLIONE Francesco Pio, nato a San Giovanni

Raccolta n. 62094

Rotondo il 15 dicembre 1980 ed ivi residente alla

Via Adige n.9, cod.fisc.GRG FNC 80T15 H926K;

quale "Parte Promissaria":

Registrato a Foggia

- la Società "DEVELOPMENT SRL" con sede legale in

il 07/01/2022

Milano (MI) alla Via Vittor Pisani, 16 C.F. e

al n. 305

P.IVA 04300510718, REA MI-2601086, in persona di

serie 1 T

SCROFANI Salvatore, nato a Ragusa il 6 novembre

1977, codice fiscale SCR SVT 77S06 H163K, domici-

Trascritto a FOGGIA

liato per la carica presso la sede della società

il 10/01/2022

il quale dichiara di intervenire al presente atto

non in proprio, ma nella sua qualità di Procurato-

re della predetta Società, giusta Procura ricevuta

il 30 novembre 2021, con atto a ministero del

Notaio COLOMBO Alfonso di Milano (MI), Repertorio

n.175844 e Raccolta n.33457, registrata a Milano

il 30 novembre 2021 al n.124218 Serie 1T, rila-

sciata dal signor NIOSI Ivan, nato a Messina il 9

gennaio 1978, domiciliato per la carica presso la

sede sociale come sopra indicata, nella sua qua-

lità di Amministratore Unico e Legale rappresen-

tante della "DEVELOPMENT SRL", munita di certificazione di conformità per me Notaio della copia autentica contenuta in un supporto informatico, (ex Art.68 - Ter 57 - bis legge 16 febbraio 1913 n.89) in data 17 dicembre 2021 che si allega al presente atto sotto la lettera "A" (per brevità in seguito indicata anche come la "Società")

si premette

1- il signor GORGOGNONE Francesco Pio, che d'ora in avanti verrà indicata come "promittente", è proprietario di un lotto di terreno sito in agro di San Marco in Lamis (FG) censito in catasto al foglio 136 particelle:

- 262 semin.cl.2 Ha. 1.19.07 RD.E. 49,20 RA.E. 33,82

- 286 semin.cl.3 Ha. 1.83.97 RD.E. 52,26 RA.E. 47,51

- 294 semin.cl.2 Ha. 0.13.08 RD.E. 5,40 RA.E. 3,72

- 304 sem.irr.cl.U Ha. 5.35,55 RD.E.442,54 RA.E.165,95

esteso complessivamente per ettari otto are cinquantuno e centiare sessantasette (Ha.8.51.67).

Detti terreni sono pervenuti al signor GORGOGNONE Francesco Pio giusta atto di donazione dalla

madre Rendina Nunziata in virtù di atto a ministero del Notaio Lojodice Flavio in data 18 aprile 2013 registrato nei termini e trascritto a Foggia il 26 aprile 2013 ai nn.8665/6476;

2- Che la DEVELOPMENT SRL, che d'ora in avanti verrà indicata come "promissario", ha tra le sue finalità statutarie quella di promuovere iniziative per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con apporto di tecnologie affidabili e testate per lo sfruttamento, in particolare, dell'energia solare anche mediante accordi tecnico-commerciali con le principali società europee di produzione di pannelli fotovoltaici, ed ha, all'uopo, manifestato interesse specifico allo sviluppo di progetti inerenti l'installazione di impianti fotovoltaici, proponendo al promittente di sottoporre il lotto di terreno sopra individuato ad analisi volte alla determinazione della fattibilità tecnico-economica dei progetti medesimi;

3- In relazione all'esigenza di procedere ad un finanziamento, il promissario ha rappresentato al promittente che potrebbe essere necessario trasferire in capo ai terzi finanziatori o ad altri soggetti, la posizione contrattuale relativa al presente Contratto e che pertanto, è opportuno preve-

dere nel testo del Contratto una clausola che contempli la possibilità di siffatto trasferimento, fermo restando che tale trasferimento non pregiudicherà in ogni caso il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del presente Contratto privato e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui al successivo Art 14.

TUTTO CIO' PREMESSO

che è parte integrante e sostanziale del presente
atto

LE PARTI

Come sopra costituite e rappresentate

CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art.1) Il promittente si impegna e si obbliga a costituire il diritto di superficie a favore del promissario, il quale si obbliga ad accettare, per sé o per persona, ente o società da nominare nel Contratto definitivo, sul terreno di cui in premessa.

Art.2) Il diritto di superficie sul lotto di terreno di cui in premessa individuato dal promissa-

rio, consisterà nella facoltà di posizionare al di sopra del terreno l'impianto agrovoltaico costituito da impianto fotovoltaico e da impianto olivicolo super-intensivo ed i relativi componenti accessori, nonché, se necessario, al di sotto del terreno ad una profondità non inferiore a mt. 1,5, il cavidotto di collegamento tra i moduli fotovoltaici e le cabine elettriche.

Art.3) Il promittente dichiara espressamente che il lotto di terreno di cui in premessa:

- è di sua esclusiva proprietà e ne garantisce la legittima provenienza, nonché la conformità alle vigenti norme urbanistiche, obbligandosi a fornire la relativa documentazione a richiesta e a spese del promissario;

- è libero da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, nonché da oneri fiscali in genere che possano inficiare la validità del diritto di superficie;

- rimarrà nello stato di fatto in cui si trova e così come visto, accettato ed identificato anche nell'estratto di mappa allegato al presente accordo sotto la lettera "B", da parte del promissario, sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto defini-

tivo;

• Oltre al preliminare il promittente non apporrà firme per nessuna pratica inerente la progettazione o ai fini della sua approvazione. Resta inteso che nessun costo di qualsiasi natura o specie sarà mai addebitato al promittente, in quanto rimarrà di esclusivo carico del promissario.

Art.4) Il promittente dichiara che il terreno oggetto del presente contratto è di natura agricola. Ciò nonostante, la cessione del diritto di superficie consisterà esclusivamente nella facoltà per il promissario di posizionare l'impianto fotovoltaico e olivicolo super intensivo e relativi componenti accessori.

Art.5) A far data dalla sottoscrizione della presente scrittura privata, il Promissario, entro 15 giorni, eseguirà analisi approfondite (sopralluoghi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche, ecc) del Terreno medesimo e per accertare la effettiva idoneità dello stesso alla realizzazione dell'Impianto.

Le conclusioni di tali analisi dovranno essere comunicate al promittente con raccomandata A/R entro i successivi 15 giorni, pena la nullità del preliminare.

Art.6) Il promittente si obbliga inoltre a prestare il proprio consenso, con la stipula definitiva dell'atto di trasferimento del diritto di superficie e delle relative servitù, ove necessario, alla costituzione, a spese del Promissario, delle servitù di passaggio e di cavidotto e di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto agrofotovoltaico, come sopra descritto, sui lotti di terreno di cui alla premessa di sua proprietà.

Art.7) Con la stipula del Contratto definitivo di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotta, di cavidotto), come sopra precisato, la cui data verrà comunicata al Promittente tramite raccomandata AR almeno 30 giorni prima, il promittente riconoscerà al promissario, senza null'altro a pretendere il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari alla costruzione dell'impianto agrovoltaico di cui in premessa, nonché di realizzare eventuali opere per il raggiungimento dell'impianto agrovoltaico, previo accordo con il promittente. Si precisa che i predetti lavori, saranno interamente a cura e spese del Promissario.

Nel caso in cui la stipula del contratto definitivo e quindi la installazione dell'agrovoltaico avvenga in periodo di raccolta della coltura in campo, il promissario si obbliga a corrispondere al promittente l'equivalente delle spese investite nonché il mancato raccolto. Nel caso invece, in cui il prodotto non sia ancora in fase di raccolta si obbliga al versamento delle sole spese. Nulla, invece, sarà dovuto se il campo è libero. Fino al ricevimento della Comunicazione di Consegnna, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente per l'esercizio delle attività agricole in essere al momento della firma del presente Contratto Preliminare, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

Art. 8) Con la stipula del Contratto definitivo di superficie e delle relative servitù, il promissario avrà la facoltà di accedere al fondo solo per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto agrovoltaico di cui alle premesse e gli altri interventi previsti dall'Art 7.

Art.9) Il Contratto definitivo avente ad oggetto l'obbligo per il promittente di costituire il diritto di superficie e le relative servitù indicate all'Art 6, ossia il contratto definitivo sul lotto individuato in premessa e l'eventuale contratto su porzioni di terreno sempre di proprietà del promittente ma facenti parte di altri appezzamenti, dovrà essere stipulato entro il 31/12/2022.

La società DEVELOPMENT SRL versa al signor GORGONGLIONE Francesco Pio la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) da valere in acconto sul primo canone di diritto di superficie. Qualora per qualsiasi motivo l'impianto agrovoltaico non venisse realizzato, dal promissario o chi per lui, le somme rimarranno a favore del promittente, senza obbligo di restituzione. A seguito di accordi privati intercorsi tra la società DEVELOPMENT SRL e la società ENERGIE RINNOVABILI SRL, che esulano dal presente preliminare, quest'ultima versa al promittente la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in nome e per conto della società Development s.r.l. con rilascio di quietanza a mezzo assegno circolare emesso da Banca Popolare di Bari - filiale di Torremaggiore in data 22/12/2021 serie

n.5001615912-07 all'ordine di GORGOGNONE Francesco Pio, che rimane obbligata in solido in favore di essa. Se entro e non oltre la data del 31/12/2022 non verrà richiesto di procedere alla firma del Contratto Definitivo il promissario, entro 10 giorni, verserà al promittente, la somma di ulteriori Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), da valere in acconto sul primo canone di diritto di superficie, quale prolungamento della validità del presente contratto fino alla data improrogabile del 31/12/2023. Qualora per qualsiasi motivo l'impianto agrovoltatico non venisse realizzato anche queste somme rimarranno a favore del promittente, senza obbligo di restituzione.

Il promissario ed il promittente, di comune accordo, convengono che la data prevista per la sottoscrizione del contratto definitivo potrà essere anticipata su richiesta del promissario, fermo restando le condizioni ed i tempi di pagamento previsti nel presente contratto preliminare. Le spese per l'atto notarile saranno a carico del promissario.

Art.10) La durata del costituendo diritto di superficie e dei diritti di servitù ad esso collegati, come sopra specificato, è fin d'ora convenuta

tra le Parti in anni 30 (trenta), decorrente dalla data di sottoscrizione del Contratto definitivo. E' facoltà esclusiva del promittente trattare, entro due anni prima della data di scadenza indicata nel Contratto definitivo, l'eventuale rinnovo ed aggiornamento dei patti e delle condizioni del Contratto stesso.

Alla scadenza dei 30 (trenta) anni, del contratto definitivo del diritto di superficie, il promittente riacquisterà la piena proprietà dell'area, previo ripristino della precedente destinazione agricola, il cui onere economico sarà a carico del promissario.

Il promissario, a garanzia della dismissione e ripristino dello stato dei luoghi ante operam, rilascerà all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo, apposita Polizza Fideiussoria Bancaria "intestata al promittente", emessa da Banca Italiana di primaria importanza, per un importo non inferiore a quello richiesto o stabilito dalla Regione Puglia, ai sensi del comma 2, dell'art. 4 della L.R. n. 31/2008, così come modificato dalla L.R. 52/2019 della regione Puglia e di cui al D.M. 10 settembre 2010 esplicitate al punto 13.1 lettera j).

Tale Fideiussione per lo smantellamento dell'impianto agrovoltaico potrà essere utilizzata incondizionatamente ed anticipatamente dal promittente qualora venisse meno anche una sola delle condizioni pattuite nel presente contratto, preliminare o definitivo, o in caso di risoluzione anticipata del contratto volontario o fallimentare.

Art.11) Nel caso in cui il promittente addivenisse alla decisione di vendere il terreno oggetto della costituzione del diritto di superficie, il promissario rinuncia sin da ora ed in futuro ad esercitare il diritto di prelazione sul fondo in questione esonerando il promittente dall'obbligo di comunicazione.

Art.12) Dalla sottoscrizione del presente Contratto preliminare sino alla stipula del Contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo, come indicata al precedente Art 10, il promittente non potrà erigere sui lotti di terreno alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa.

Art.13) Il corrispettivo spettante alla parte pro-

mittente per la concessione del diritto di superficie, come conseguenza diretta della esclusiva installazione dell'impianto agrovoltaiico viene così determinato:

- Euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero) per ettaro per l'intera quota di proprietà indipendentemente dalla superficie utilizzata dall'impianto;

- La prima rata annuale sarà corrisposta contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie a mezzo bonifico bancario irrevocabile. Le successive ad ogni anniversario dell'evento. Tale importo verrà rivalutato ogni anno sulla base del tasso d'inflazione rilevato dall'ISTAT. A garanzia del puntuale adempimento di pagamento del canone, al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento, il promissario rilascerà apposita polizza fideiussoria bancaria, intestata al promittente, con Banca Italiana di primaria importanza, con premio frazionato di anno in anno, per un importo pari al corrispettivo del canone riferito all'intera durata del contratto.

- In alternativa (l'opzione scelta verrà comunicata dal promittente al promissario all'atto del

contratto definitivo).

La prima rata comprenderà, oltre il canone annuale del primo anno, altre 6 (sei) annualità anticipate, quali acconto-cauzione, a valere sulle ultime 6 annualità, precisamente 30°, 29°, 28°, 27°, 26°, 25° non rimborsabili in caso di risoluzione contrattuale volontaria o fallimentare o anticipata da parte del promissario. Il canone annuale, più l'acconto-cauzione di 6 annualità verranno corrisposte contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie a mezzo bonifico bancario irrevocabile. Le successive rate annuali verranno versate ad ogni anniversario dell'evento. Tale importo verrà rivalutato ogni anno sulla base del tasso d'inflazione rilevato dall'ISTAT.

- Le parti di comune accordo stabiliscono che potrà essere prevista anche l'attualizzazione del canone a non meno del 40% a condizioni che verranno definite 3 mesi prima dell'acquisto definitivo del diritto di superficie

Il mancato pagamento anticipato del canone annuale, come da contratto definitivo del trasferimento del diritto reale di superficie, anche di una sola annualità, determinerà la risoluzione del

presente contratto.

In tal caso, decadrà incondizionatamente il termine trentennale del diritto di superficie, trasferito con atto notarile alla DEVELOPMENT SRL o a chi per essa subentri o anche a terzi investitori, nel caso di trasferimento diretto o indiretto del diritto reale di superficie, con l'atto definitivo.

Pertanto, a seguito di quanto anzidetto, si conviene sin da ora, che il promittente riacquisirà a pieno titolo il diritto reale di piena proprietà del terreno agricolo (diritto di possesso e diritto reale di superficie), senza alcuna autorizzazione (né Giudiziaria, né di Società Terze) e tantomeno senza impedimento alcuno da parte della Società che detiene il diritto di superficie (in virtù del presente contratto o del contratto definitivo di trasferimento del diritto di superficie), o della Società finanziatrice o della Società di Gestione dell'impianto agrovoltaiico.

Di conseguenza l'efficacia del presente contratto preliminare e/o di quello definitivo del trasferimento del diritto reale di superficie del terreno agricolo, costituito mediante Atto Pubblico Notarile, di cui in premessa deve intendersi preventi-

vamente valido solo ed esclusivamente se verranno rispettati e mantenuti, per l'intero periodo contrattuale di 30 anni, i corrispettivi obblighi di tutti i pagamenti.

Di conseguenza, qualora in difetto di quanto anzidetto, anche di un solo pagamento, verranno immediatamente attivate tutte le procedure di smantellamento e di smaltimento e bonifica dell'impianto agro-voltaico e di quant'altro esposto nell'articolo 15 del presente preliminare.

A garanzia di quanto anzidetto (smantellamento, smaltimento e bonifica dell'impianto agro-voltaico e del ripristino del diritto di piena proprietà "diritto di possesso e diritto di superficie reale") per il promittente, in ogni caso e per qualsiasi evenienza, verrà rilasciata dal promissario o da chi per lui una Polizza Fidejussoria Bancaria emessa da BANCA NAZIONALE DI PRIMA-RIA IMPORTANZA, per l'intera durata contrattuale, di anni 30 (trenta) più tre mesi.

Art.14) Nel caso di stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù come precisato all'Art.6, il promissario manleverà il promittente da tutti i danni che potranno essere arrecati a terzi ed ai terreni confinanti in dipendenza

della costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto agrovoltatico di cui in premessa; allo stesso modo il promissario manleverà il promittente da tutti i danni provocati da eventi catastrofici naturali e/o accidentali.

Art.15) Nel caso in cui si pervenga alla stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù, le Parti concordano sin d'ora che il promissario si obbliga al ripristino ante operam delle aree entro la scadenza del diritto di superficie e di servitù, o in caso contrario sarà obbligato come nel richiamato articolo 13, escluse eventuali migliorie, a giudizio del promittente; pertanto, tutti gli impianti, le attrezzature e quant'altro installato sia in superficie che sottostanti, verranno rimossi improrogabilmente 3 mesi prima della scadenza dei 30 anni (trenta) e rimarranno di proprietà del promissario, se provvederà alla bonifica del terreno a proprie spese e nei tempi prestabiliti.

Con la cessazione del diritto di superficie, il Promissario sarà tenuto a provvedere a sue spese alla cancellazione del diritto di superficie e delle servitù connesse a detto diritto e al ripristino della destinazione d'uso agricolo dei terre-

ni ante operam. Le predette operazioni di ripristino, saranno garantite dal Promissario a mezzo di fidejussione bancaria come indicato all'art. 10.

Art.16) L'efficacia del presente Contratto preliminare e, conseguentemente, la stipula del Contratto definitivo di superficie e servitù alle condizioni previste e indicate nella presente scrittura privata, deve intendersi preventivamente condizionata al verificarsi di entrambi i seguenti eventi:

- verifica, da parte del promissario, della fattibilità tecnico-economica dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa;

- la positiva conclusione di tutti i relativi iter amministrativi e burocratici e/o, comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico di cui alle premesse; a tal fine il promissario assume l'obbligo di azionare tutte le procedure amministrative necessarie.

Art.17) Resta inteso tra le Parti che in caso di mancato accadimento anche di una sola delle condizioni di cui al precedente Art 16, il presente Contratto preliminare non avrà alcuna efficacia

ed il promissario non sarà obbligato alla stipula del Contratto definitivo.

Art.18) Nel caso in cui, avveratesi le condizioni riportate nell'Art.16, nei tempi e nei modi prestabiliti, il promittente o il promissario si rifiutino in modo ingiustificato di procedere alla stipulazione del Contratto definitivo di trasferimento del diritto di superficie o di costituzione dei diritti di servitù, il promissario o il promittente potranno risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1458 del Codice Civile, fatto salvo, in ogni caso, il diritto del promissario o del promittente al risarcimento dei danni.

Art.19) In relazione all'esigenza di procedere al finanziamento di cui sopra, il promittente consente al promissario, qualora lo ritenga necessario, previa comunicazione tramite raccomandata A/R, di trasferire in capo a terzi finanziatori, o ad altri soggetti, la posizione contrattuale relativa al presente Contratto, che dovrà costituire parte integrante formale e sostanziale di tutti i nuovi contratti di cessione del Diritto di Superficie e/o gestione dell'impianto che ne dovessero scaturire, fermo restando che il terreno oggetto del

diritto di superficie e di servitù non può costituire garanzia ipotecaria, confermando il diritto del promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del presente Contratto, garanzie comprese (fideiussioni bancarie) e che il terzo designato subentrerà al promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del promittente, in particolare agli obblighi di cui all'art.5, 14 e 16 di cui sopra, pena la nullità dell'atto di trasferimento. In caso di trasferimento in capo a terzi finanziatori o ad altri soggetti, della posizione contrattuale o di cessione del contratto dopo la stipula dei contratti definitivi, il promissario, rimarrà obbligato in solido per adempimento del pagamento dei canoni, degli indennizzi e della bonifica del terreno, mediante le polizze bancarie di fideiussione riportate agli artt. 10 e 13. Resta inteso che in caso di sostituzione della parte promissaria, prima della stipula dei definitivi, l'obbligo del canone annuale di cui all'Art. 13, dovrà essere adempiuta dalla subentrata nei tempi e modi concordati nel presente atto o, in difetto, dal promissario originario.

Art.20) Il promissario potrà cedere questo Con-

tratto, con tutti i diritti e tutte le obbligazioni, ad una già costituita società di gestione. La cessione della convenzione alla società sarà efficace nel momento in cui la società terza subentrante nella gestione dell'impianto faccia pervenire al promissario e al promittente relativa dichiarazione scritta, con la quale si assume tutte le obbligazioni derivanti dalla presente scrittura privata. In ogni caso, il promissario non viene esonerato dall'adempimento delle obbligazioni assunte con questa convenzione e maturate e maturande nei confronti del promittente fino al termine del rapporto.

Art.21) Tutte le spese del presente Contratto e di quello definitivo, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative, saranno a carico del promissario; resta, peraltro, inteso che tutte le imposte relative all'impianto agrovoltaiico ed al diritto di superficie di cui in premessa rimarranno a carico del promissario, comprese quelle relative al Consorzio di Bonifica.

Art.22) OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE

• Dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e per tutta la durata di quest'ultimo, il Promittente non potrà erigere sul Terreno gra-

vato dal Diritto di Superficie e/o sugli altri lotti del Terreno di proprietà del Promittente alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre o impedire l'irraggiamento solare sul Terreno gravato dal Diritto di Superficie e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'Impianto, né compiere ogni altra attività, di qualsiasi natura, che abbia tale effetto.

- Il Promittente si impegna a non sottoscrivere, per tutta la durata dei diritti di cui al presente Contratto Preliminare, che saranno costituiti con il Contratto Definitivo, altro patto o contratto che consenta a terzi di compiere attività che possano risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e/o delle opere occorrenti alla realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuiscano, rendano più oneroso o difficile o impediscano l'esercizio dei diritti e delle facoltà di cui al presente Contratto Preliminare, che saranno costituiti con il Contratto Definitivo.

Art.23) OBBLIGAZIONI DEL PROMISSARIO

- Il Promissario, dalla data di stipula del con-

tratto definitivo, sarà ritenuto responsabile per i danni causati al Promittente o a terzi a causa della costruzione, della messa in funzione e dell'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, nonché per i danni per i quali il Promissario Costituente stesso dovesse essere ritenuto responsabile da terzi

- Il Promissario, preventivamente alla sottoscrizione del Contratto definitivo, 3 giorni lavorativi prima, si obbliga a stipulare ed a mantenere un'idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile che copra i rischi derivanti e/o connessi all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o derivanti dalle opere connesse a quest'ultimo.

- Come già riportato all'articolo 13, contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto reale di superficie il Promissario rilascerà al Promittente due polizze fidejussorie bancarie intestate a quest'ultimo, una a garanzia del canone e una a garanzia dello smaltimento, almeno 3 giorni prima dell'atto definitivo, nonché le copie delle ricevute dei pagamenti dei canoni di assicurazione per i danni contro terzi, come pattuito in precedenza.

- Il Promissario si obbliga a manlevare il Promit-

tente da qualsiasi pretesa avanzata da terzi nell'ambito della sua responsabilità.

• Nel caso in cui il Promissario Beneficiario ritenga necessario far ricorso a finanziamenti da parte di Terzi per la realizzazione dell'Impianto, si fa presente che il terreno e il Diritto di superficie non potranno in nessun modo e a nessun titolo costituire garanzie e/o ipoteche in favore dei Terzi suddetti.

Art.24) Il presente Contratto e tutte le informazioni che il promittente ottenga dal promissario per tutta la durata del rapporto devono essere considerate riservate e confidenziali, salvo che dette informazioni non abbiano per sé carattere pubblico o vi sia l'espresso consenso da parte del promissario alla loro diffusione.

Art.25) Il promissario si impegna a trattare qualunque dato relativo al promittente, raccolto in relazione alla sottoscrizione del presente Contratto o nel corso del rapporto nel pieno rispetto di quanto previsto dal D.lgs. n.196 del 30.6.2003, come di volta in volta attuato, integrato e modificato. Il promittente dà altresì atto, di essere stato edotto di quanto previsto dalla suddetta Legge in materia di trattamento dei

dati personali e di esercizio dei relativi diritti da parte dell'interessato e di esprimere, con la sottoscrizione del presente Contratto, il consenso al promissario a trattare ed a comunicare i dati personali raccolti ed elaborati in relazione agli stessi, nei limiti in cui il trattamento e la comunicazione siano necessari alla sua esecuzione. In relazione ai dati personali del promittente (in seguito "dati") acquisiti in sede di negoziazione, conclusione o esecuzione della presente scrittura privata il promissario garantisce che:

a) i dati saranno trattati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici e/o automatizzati, per finalità riguardanti esclusivamente l'esecuzione del Contratto, ovvero per adempimenti di obblighi previsti dalla normativa applicabile;

b) il conferimento dei dati è facoltativo, ma un eventuale rifiuto di fornirli potrebbe determinare difficoltà nell'esecuzione del presente Contratto.

In applicazione dell'art 13 del D.lgs. 30.6.2003 n.196, si allega al presente Contratto apposita informativa (allegato "C").

Art.26) Il presente Contratto supera e sostituisce

sce integralmente ogni precedente accordo raggiunto tra le parti: eventuali modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti.

Art.27) Per tutte le controversie che dovessero insorgere intorno alla interpretazione o alla esecuzione del presente Contratto, le Parti stabiliscono che queste verranno devolute alla cognizione e decisione esclusiva presente e future del Tribunale di Foggia.

Nessuna modifica sarà possibile al presente articolo nel caso subentrino terzi finanziatori o altri soggetti al promissario originario.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si dichiarano applicabili le norme del codice civile in materia di cessione del contratto.

Letto, confermato e sottoscritto in San Severo li

F.to: Salvatore SCROFANI.

Repertorio n. 182014

AUTENTICA DI FIRME

L'anno duemilaventuno il giorno - ventidue - 22 - del mese di dicembre in San Severo e nel mio studio alla Via Filippo D'Alfonso 35.

Certifico io sottoscritto Cassano dottor Lorenzo

Notaio residente in San Severo ed iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera che:

- la Società "DEVELOPMENT SRL" con sede legale in Milano (MI) alla Via Vittor Pisani, 16 C.F. e P.IVA 04300510718, REA MI-2601086, in persona di SCROFANI Salvatore, nato a Ragusa il 6 novembre 1977, codice fiscale SCR SVT 77S06 H163K, domiciliato per la carica presso la sede della società nella sua qualità di Procuratore della predetta Società, giusta Procura ricevuta il 30 novembre 2021, con atto a ministero del Notaio COLOMBO Alfonso di Milano (MI), Repertorio n.175844 e Raccolta n.33457, registrata a Milano il 30 novembre 2021 al n.124218 Serie 1T, rilasciata dal signor NIOSI Ivan, nato a Messina il 9 gennaio 1978, domiciliato per la carica presso la sede sociale come sopra indicata, nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della "DEVELOPMENT SRL", munita di certificazione di conformità per me Notaio della copia autentica contenuta in un supporto informatico, (ex Art.68 - Ter 57 - bis legge 16 febbraio 1913 n.89) che trovasi allegata sub "A"

della cui identità personale e qualifica io Nota-

io sono certo, essendo da me stato ammonito sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci resa nella scrittura che precede ai sensi del T.U. 28/12/2000 n.445, ha apposto la sua firma in calce alla scrittura che precede, a margine degli altri fogli e sugli allegati alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, ai detti margini e sugli allegati ed avendo io Notaio dato lettura alla parte della scrittura privata che precede e non degli allegati per espressa dispensa avutane dalla parte che dichiara di averne preso visione prima d'ora anche dei grafici in essi contenuti.

F.to: Notaio Lorenzo Cassano, segue impronta sigillo notarile.

F.to: GORGOGLIONE Francesco Pio.

Repertorio n. 182091 ----- Raccolta n.
62094

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventuno il giorno trenta - 30 - del mese di dicembre in San Severo nel mio studio alla via F. D'Alfonso 35.

Certifico io sottoscritto Cassano dottor Lorenzo Notaio residente in San Severo ed iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di

Foggia e Lucera che:

- GORGOGLIONE Francesco Pio, nato a San Giovanni

Rotondo il 15 dicembre 1980 ed ivi residente alla

Via Adige n.9, cod.fisc.GRG FNC 80T15 H926K;

delle cui identità personale io Notaio sono cer-

to, essendo da me stato ammonito sulle responsabi-

lità penali in caso di dichiarazioni mendaci resa

nella scrittura che precede ai sensi del T.U.

28/12/2000 n.445, ha apposto la sua firma in cal-

ce alla scrittura che precede, a margine degli al-

tri fogli e sugli allegati alla presenza di me No-

taio che mi sottoscrivo qui in calce, ai detti

margini e sugli allegati ed avendo io Notaio dato

lettura alla parte della scrittura privata che

precede e non degli allegati per espressa dispen-

sa avutane dalla parte che dichiara di averne pre-

so visione prima d'ora anche dei grafici in essi

contenuti.

Sono le ore diciassette e minuti quaranta.

F.to: Notaio Lorenzo Cassano, segue impronta si-

gillo notarile.