

Numero del Repertorio 8.736

Numero della Raccolta 7.404

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

Registrato a Pisticci  
il 24 settembre 2021  
al n. 2270 / 1T

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno il giorno ventidue del mese di settembre.

**22 settembre 2021**

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

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

**SI SONO COSTITUITI**

**Da una parte:**

- **CAPOZZI Rosa**, nata a Mola di Bari l'11 luglio 1972, residente a Pisticci, Contrada Casinello n.35, codice fiscale CPZ RSO 72L51 F280D, coltivatrice diretta, la quale dichiara di essere di stato civile libero (di seguito denominata anche "**Proprietario**").

**Dall'altra parte:**

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

- "**AMBRA SOLARE 25 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 16109741005, R.E.A. numero RM-1635206, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio Ivo FANUZZI di Roma in data 24 maggio 2021, Rep.n.2543, registrata a Roma 4

il 27 maggio 2021 al n.18458, depositata al Registro delle Imprese di Roma in data 7 giugno 2021 (di seguito denominata anche "**Società**").

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

**PREMETTONO**

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

b) che la signora CAPOZZI Rosa è piena ed esclusiva proprietaria di un fondo rustico sito nel Comune di Craco, Contrada "Guglielmo", distinto in Catasto Terreni al foglio **36**, particelle **18** (per una porzione di ha 7.69.60), **19** (per una porzione di ha 1.12.80), **50** (per una porzione di ha 16.43.20);

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

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

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

to, come indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B;

- un diritto di servitù di elettrodotto per consentire il passaggio dei cavidotti inter-rati, al fine di effettuare i relativi collegamenti elettrici necessari o eventuali altre installazioni delle infrastrutture richieste per il funzionamento dell'Impianto;

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

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

### **TANTO PREMESSO**

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

### **Articolo 1**

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

1.1 La signora **CAPOZZI Rosa** si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della società "**AMBRA SOLARE 25 S.R.L.**" che, come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto di superficie sul seguente immobile sito in agro del Comune di **Craco**, Contrada "Guglielmo" e precisamente:

- fondo rustico della superficie di circa ettari venticinque, are venticinque e centiare sessanta, confinante con strada, con proprietà Galetta e con proprietà Di Stefano, salvo altri.

	In Catasto Terreni, al foglio <b>36</b> , particelle:	
	- <b>18</b> , ettari 7.69.60, seminativo, cl.4, R.D. Euro 119,24, R.A. Euro 139,11;	
	- <b>19</b> , ettari 1.12.80, seminativo, cl.4, R.D. Euro 17,48, R.A. Euro 20,39;	
	- <b>50</b> , ettari 16.43.20, seminativo, cl.3, R.D. Euro 509,19, R.A. Euro 297,02.	
	Quanto in oggetto pervenne:	
	- quanto alle particelle 18 e 19, in forza dell'atto di vendite a rogito Notaio Eugenio LAPORTA, già di Pisticci, in data 10 settembre 2001, Rep.n.39501, registrato a Pisticci il 17 detti al n.811 e trascritto a Matera il 14 settembre 2001 ai nn.6708/5195;	
	- quanto alla particella 50, per un 1/2 (un mezzo) indiviso in forza del citato atto per Notar LAPORTA, in data 10 settembre 2001, Rep.n.39501 e per 1/2 (un mezzo) indiviso in forza dell'atto di compravendite a rogito Notaio Angelo DISABATO, già di Matera, in data 11 luglio 2011, Rep.n.64099, registrato a Matera l'1 agosto 2011 al n.2832 ed ivi trascritto in pari data ai nn.6555/4966 ed ai nn.6556/4967.	
	Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato B (il " <b>Diritto di Superficie</b> "). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso.	
	1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.	
	1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di com-	

plessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione ai Proprietari, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'originario termine trentennale. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe secondo il canone ISTAT 100% di cui in seguito (per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1), mutatis mutandis.

## **Articolo 2**

### **(Costituzione delle servitù)**

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

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

necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esigenze operative dell'Impianto.

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

### **Articolo 3**

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

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

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

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

### **Articolo 4**

#### **(Condizione Sospensiva)**

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

4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 26 aprile 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Proprietario, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) entro e non oltre il 26 aprile 2025. All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Proprietario una ulteriore Caparra di importo pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero), per ciascun ettaro di superficie interessata, calcolati in iniziali Euro 1.375,00 (milletrecentosettantacinque virgola zero zero), salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla Caparra nel presente Contratto si intenderà alla Caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.

4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2, senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la caparra verrà trattenuta dal Proprietario a titolo di indennizzo.

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

4.5 Le Parti convengono che qualora, in base all'Autorizzazione Unica o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, si renda necessario modificare la potenza dell'Impianto rispetto a quanto previsto alla Premessa (c), la Società potrà operare per un proporzionale ridimensionamento del Fondo con adeguamento propor-

zionale del corrispettivo e della caparra (qualora la caparra sia stata già integralmente corrisposta, la parte risultante eccedente non sarà immediatamente restituita ma imputata al Corrispettivo all'atto della stipula del Contratto Definitivo).

## **Articolo 5**

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

5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il “**Contratto Definitivo**”), nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il notaio indicato dalla Società tramite comunicazione scritta al Proprietario, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.

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

5.3 Dietro richiesta del Proprietario, la Società potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto 5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Proprietario possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora però la Società preferisca procedere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Punto 5.1, il Proprietario avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori

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

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

## **Articolo 6**

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

6.1 Alla scadenza del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente rinnovati) ovvero all'esercizio del diritto di recesso previsto dall'articolo 10 del presente contratto, la Società sarà tenuta a rimuovere l'Impianto, ripristinando lo stato del Fondo ante-operam in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Autorizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescrizioni amministrative come tempo per tempo applicabili.

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

6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi della normativa regionale attualmente vigente, la Società è tenuta a consegnare alla Regione Basilicata una fideiussione, a garanzia degli obblighi di ripristino di cui al presente Articolo 6.

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

rio, per le medesime finalità.

#### **Articolo 7**

##### **(Clausola penale)**

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

#### **Articolo 8**

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

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

**a)** che la caparra confirmatoria ammonta a complessivi Euro 4.125,00 (quattromilacentoventicinque virgola zero zero) ed è stata corrisposta dalla "**Società**" al "**Proprietario**" nel modo seguente:

**a1)** quanto ad Euro 1.375,00 (milletrecentosettantacinque virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, sono stati corrisposti, in precedenza al presente contratto, a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario eseguito in data 4 giugno 2021 tramite Banco Santander S.A., con accredito su conto corrente intestato

	alla signora CAPOZZI Rosa tenuto presso Intesa Sanpaolo S.p.A. - Filiale di Pi-	
	sticci; della predetta somma il Proprietario rilascia quietanza;	
	<b>a2)</b> quanto ad Euro 2.750,00 (duemilasettecentocinquanta virgola zero zero), cor-	
	rispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di su-	
	perficie interessata, saranno corrisposti entro il 4 ottobre 2021, a mezzo bonifico	
	bancario con accredito su conto corrente intestato alla signora CAPOZZI Rosa;	
	<b>b)</b> di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare.	
	8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corri-	
	spondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di	
	Superficie e delle Servitù, la somma complessivamente pari ad Euro 2.500,00	
	(duemilacinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata (corri-	
	spondenti ad Euro 13.750,00 (tredicimilasettecentocinquanta virgola zero zero)	
	annui, per ogni anno di vigenza del Contratto) (il “ <b>Corrispettivo</b> ”).	
	8.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Corrispettivo è comprensivo al-	
	très della costituzione di ogni ulteriore diritto sul Fondo afferente alla realizza-	
	zione, all’esercizio, alla manutenzione e al funzionamento dell’Impianto e delle o-	
	pere accessorie, nonché di ogni e qualsiasi indennizzo per i danni o il disturbo	
	che l’Impianto possa arrecare (come, ad esempio, per la perdita di incentivi ai	
	quali il Proprietario avrebbe potuto avere diritto in assenza dell’Impianto).	
	8.4 Le Parti concordano che a decorrere dal secondo anno di decorrenza del Con-	
	tratto Definitivo, il Corrispettivo verrà rivalutato in misura pari al 100% (cento	
	per cento) delle variazioni accertate dall’ISTAT dell’indice generale dei prezzi al	
	consumo per le famiglie, operai e impiegati (FOI).	
	8.5 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno	
	essere effettuati mediante bonifico bancario su conto corrente allo stesso intesta-	

to, tenuto presso Intesa Sanpaolo S.P.A. - Filiale di Pisticci, BIC BCITITMM, contraddistinto da IBAN IT72 V030 6980 3911 0000 0003 068, ovvero su diverso conto corrente tempestivamente indicato con le modalità di cui al successivo Articolo 12.

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

#### **Articolo 9**

##### **(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Proprietario)**

9.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:

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

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

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

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

co-costruttive della Società.

9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento al Fondo, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi necessari, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del Proprietario. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le colture eventualmente ivi insistenti.

9.4 Il Proprietario si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'autorizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore della medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore scomodità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione, alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in generale, all'esercizio dei diritti scaturenti dal Contratto e/o dal Contratto Definitivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dal Proprietario ai sensi del presente Punto 9.4, il medesimo Proprietario sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno.

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

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

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

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

## **Articolo 10**

### **(Recesso)**

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

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

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

## **Articolo 11**

### **(Cessione del Contratto)**

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

11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione al Proprietario ai sensi dell'art.1407 c.c..

11.3 Nel caso in cui la Società intenda cedere la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto a soggetti terzi, diversi da quelli di cui al precedente Punto

11.1, il Proprietario non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione.

11.4 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà ri-

chiedere al Proprietario, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra il medesimo il Proprietario e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Società.

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

## **Articolo 12**

### **(Disposizioni varie)**

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

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

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

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

## **Articolo 13**

**(Spese ed oneri)**

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

**Articolo 14**

**(Legge applicabile e foro competente)**

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

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

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio

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

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

Firmato: Rosa CAPOZZI - Massimo TRILLI - GIUSEPPE DISABATO Notaio.

Vi è il sigillo.



Rosa Leporelli  
Fam. J. J. J. J.  
ALLIATO n. 4

Prof. Roberto

8736  
4404



COPIA CONFORME

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

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

Matera, 24 settembre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio

Numero del Repertorio 8.819

Numero della Raccolta 7.474

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

Registrato a Pisticci  
il 18 ottobre 2021  
al n. 2484 / 1T

**REPUBBLICA ITALIANA**

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

**12 ottobre 2021**

In Matera, in Via Roma n.10.

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

**SI SONO COSTITUITI**

**Da una parte:**

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

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

**Dall'altra parte:**

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

- "**AMBRA SOLARE 25 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice

fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 16109741005,

R.E.A. numero RM-1635206, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio

Ivo FANUZZI di Roma in data 24 maggio 2021, Rep.n.2543, registrata a Roma 4

il 27 maggio 2021 al n.18458, depositata al Registro delle Imprese di Roma in da-

ta 7 giugno 2021 (di seguito denominata anche "**Società**").

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

### **PREMETTONO**

a) che la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili

ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Craco, un impianto di

produzione elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione sola-

re, denominato "Guglielmo", costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo,

da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine, quadri elettrici, ca-

bina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere

accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato, le cui caratteristi-

che costruttive e layout di massima sono indicate nel foglio che si allega, al pre-

sente contratto, sotto la lettera "**A**" - **Allegato A** (l'"**Impianto**");

b) che i signori ROMANO Francesco e ROMANO Bartolomeo sono comproprie-

tari di un comprensorio di terreni sito nel Comune di Craco, Contrada "Sant'Eli-

gio-Valle Tammerici", distinto in Catasto Terreni al foglio **36**, particelle **51** (per

una porzione di ha 5.11.55) e **62** (per una porzione di ha 13.84.90), al **foglio 37**,

particella **124** (per una porzione di ha 13.23.74);

c) che la realizzazione dell'Impianto interessa un'area di estensione tale da consen-

tire una produzione pari a 20 (venti) MWp e tale area comprende il Fondo (come

indicato nell'estratto di mappa nel foglio che si allega, al presente contratto, sotto

la lettera "**B**" - **Allegato B**) ("**Planimetria**");

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

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

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

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

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

### **TANTO PREMESSO**

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

### **Articolo 1**

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

1.1 I signori **ROMANO Francesco** e **ROMANO Bartolomeo**, in ragione di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno, si obbligano a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della società "**AMBRA SOLARE 25 S.R.L.**" che, co-

	me sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto di superficie sul seguente	
	immobile sito in agro del Comune di <b>Craco</b> , Contrada "Sant'Eligio-Valle Tamme-	
	rici" e precisamente:	
	- comprensorio di terreni poco distanti tra loro, della superficie di circa ettari tren-	
	tadue, are venti e centiare diciannove, confinante con strada, con proprietà Bor-	
	raccia e con proprietà Capozzi, salvo altri.	
	In Catasto Terreni, al <b>foglio 36</b> , particelle:	
	- <b>51</b> , ettari 5.11.55, seminativo, cl.3, R.D. Euro 158,52, R.A. Euro 92,47;	
	- <b>62</b> , di complessivi ettari 13.84.90, di cui la <b>Porzione A</b> , ettari 12.18.90, semina-	
	tivo, cl.3, R.D. Euro 377,71, R.A. Euro 220,33 e la <b>Porzione B</b> , ettari 1.66.00, pa-	
	scolo, cl.2, R.D. Euro 16,29, R.A. Euro 6,86, al <b>foglio 37</b> , particella:	
	- <b>124</b> , di complessivi ettari 13.23.74, di cui la <b>Porzione A</b> , ettari 11.20.74, semi-	
	nativo, cl.2, R.D. Euro 405,17, R.A. Euro 231,53 e la <b>Porzione B</b> , ettari 2.03.00,	
	pascolo, cl.2, R.D. Euro 19,92, R.A. Euro 8,39.	
	Quanto in oggetto pervenne in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio	
	Brunella CARRIERO, già di Irsina, in data 17 ottobre 1996, Rep.n.7947, registra-	
	to a Matera il 4 novembre 1996 ed ivi trascritto l'8 detti ai nn.7082/5821.	
	Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà,	
	sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del	
	Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato B (il " <b>Diritto di Superfi-</b>	
	<b>cie</b> "). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire	
	e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso	
	divieto di altro uso.	
	1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto De-	
	finitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.	

1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di complessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione ai Proprietari, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'originario termine trentennale. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1), mutatis mutandis.

## **Articolo 2**

### **(Costituzione delle servitù)**

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

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

- servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni del Fondo ove insisterà l'Impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell'Allegato B, attraverso tracciati già esistenti o da realizzarsi (di seguito, congiuntamente, le "Ser-

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

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

### **Articolo 3**

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

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

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

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

### **Articolo 4**

#### **(Condizione Sospensiva)**

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

tempi previsti dalla legge.

4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 26 aprile 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Proprietario, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) entro e non oltre il 26 aprile 2025. All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Proprietario una ulteriore caparra di importo pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ciascun ettaro di superficie interessata, calcolati in iniziali Euro 4.403,87 (quattromilaquattrocentotre virgola ottantasette), salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla caparra nel presente Contratto si intenderà alla caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.

4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la caparra verrà trattenuta dal Proprietario a titolo di indennizzo.

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

4.5 Le Parti convengono che qualora, in base all'Autorizzazione Unica o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, si renda necessario modificare la potenza dell'Impianto rispetto a quanto previsto alla Premessa (c), la Società potrà op-

tare per un proporzionale ridimensionamento del Fondo con adeguamento proporzionale del corrispettivo e della caparra (qualora la caparra sia stata già integralmente corrisposta, la parte risultante eccedente non sarà immediatamente restituita ma imputata al Corrispettivo all'atto della stipula del Contratto Definitivo).

## **Articolo 5**

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

5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il “**Contratto Definitivo**”), nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il notaio indicato dalla Società tramite comunicazione scritta al Proprietario, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.

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

5.3 Dietro richiesta del Proprietario, la Società potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto

5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Proprietario possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora però la Società preferisca procedere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Punto 5.1, il Proprietario avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come ri-

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

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

## **Articolo 6**

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

6.1 Alla scadenza del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente rinnovati) ovvero all'esercizio del diritto di recesso previsto dall'articolo 10 del presente contratto, la Società sarà tenuta a rimuovere l'Impianto, ripristinando lo stato del Fondo ante-operam in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Autorizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescrizioni amministrative come tempo per tempo applicabili.

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

6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi della normativa regionale attualmente vigente, la Società è tenuta a consegnare alla Regione Basilicata una fideiussione, a garanzia degli obblighi di ripristino di cui al presente Articolo 6.

La Società si impegna, nei limiti di compatibilità con la normativa tempo per tempo vigente, a inserire il Proprietario quale ulteriore garantito nella medesima fideiussione e ciò prima della stipula del contratto definitivo. Le Parti convengono

che, qualora l'obbligo ex lege di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un'equivalente garanzia in favore della Proprietario, per le medesime finalità.

#### **Articolo 7**

##### **(Clausola penale)**

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

#### **Articolo 8**

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

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

**a)** che la caparra confirmatoria, ammontante a complessivi Euro 10.211,61 (diecimiladuecentoundici virgola sessantuno), è stata regolata nel modo seguente:

**a1)** quanto ad Euro 4.403,87 (quattromilaquattrocentotre virgola ottantasette), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, sono stati corrisposti, dalla "Società" al "Proprietario", in precedenza al presente contratto mediante due bonifici bancari eseguiti in data

28 aprile 2021 tramite Banco Santander S.A. - Filiale di Madrid, e precisamente di Euro 2.701,94 (duemilasettecentouno virgola novantaquattro) con accredito su conto corrente intestato a ROMANO Francesco, tenuto presso BNL S.p.A. - Filiale di Matera e di Euro 1.701,94 (millesettecentouno virgola novantaquattro) con accredito su conto corrente intestato a ROMANO Bartolomeo, tenuto presso Poste Italiane S.p.A. - Filiale di Matera; della predetta somma il Proprietario rilascia quietanza;

**a2)** quanto ad Euro 5.807,74 (cinquemilaottocentosette virgola settantaquattro), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, saranno corrisposti entro il 22 ottobre 2021 a mezzo bonifici bancari;

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

8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, la somma complessivamente pari ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata (corrispondenti ad Euro 34.038,75 (trentaquattromilatrentotto virgola settantacinque) annui, per ogni anno di vigenza del Contratto) (il “**Corrispettivo**”).

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

8.4 Le Parti concordano che a decorrere dal secondo anno di decorrenza del Con-

tratto Definitivo, il Corrispettivo verrà rivalutato in misura pari al 100% (cento per cento) delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie, operai e impiegati (FOI).

8.5 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno essere effettuati mediante bonifico bancario su:

- conto corrente intestato al signor ROMANO Francesco, tenuto presso B.N.L. S.p.A. - Filiale di Matera, BIC BNLIITRR, contraddistinto da IBAN IT36H010051610000000011081;

- conto corrente postale intestato al signor ROMANO Bartolomeo, tenuto presso Poste Italiane S.p.A. - Filiale di Matera, BIC BPPIITRRXXX, contraddistinto da IBAN IT03Z0760116100000085181493, ovvero su diverso conto corrente tempestivamente indicato con le modalità di cui al successivo Articolo 12.

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

## **Articolo 9**

### **(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Proprietario)**

9.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:

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

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

	c) che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica, consegnato dal Proprietario alla Società) e alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo.	
	9.2 Il Proprietario dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente risulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecnico-costruttive della Società.	
	9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento al Fondo, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi necessari, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del Proprietario. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le colture eventualmente ivi insistenti.	
	9.4 Il Proprietario si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'autorizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore della medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore scomodità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione, alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in	

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

svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico della Società.

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

## **Articolo 10**

### **(Recesso)**

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

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

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

## **Articolo 11**

### **(Cessione del Contratto)**

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

	enti finanziatori dell’Impianto.	
	11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione al Proprietario ai sensi dell’art.1407 c.c..	
	11.3 Nel caso in cui la Società intenda cedere la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto a soggetti terzi, diversi da quelli di cui al precedente Punto 11.1, il Proprietario non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione.	
	11.4 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà richiedere al Proprietario, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra il medesimo il Proprietario e un’altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Società.	
	11.5 Il Proprietario si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.	
	<b>Articolo 12</b>	
	<b>(Disposizioni varie)</b>	
	12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà delle Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le Parti in merito al suo oggetto.	
	12.2 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio presso gli indirizzi indicati in epigrafe.	
	Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente validamente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della	

stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettronica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata.

### **Articolo 13**

#### **(Spese ed oneri)**

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

### **Articolo 14**

#### **(Legge applicabile e foro competente)**

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

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

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio

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

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

Firmato: ROMANO Francesco - ROMANO Bartolomeo - GIUSEPPE DISABATO Notaio.

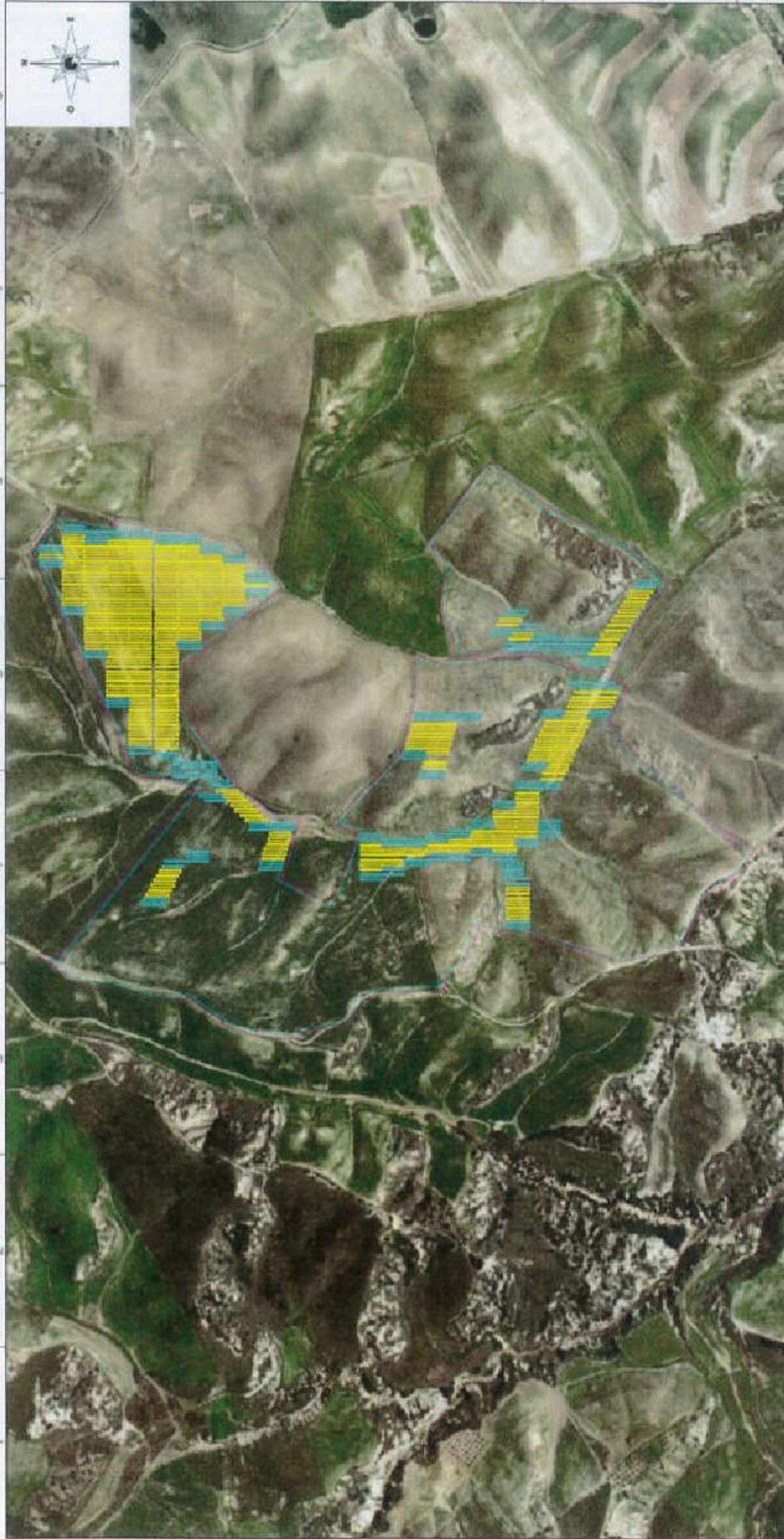
Vi è il sigillo.

ALLIGATO 4A  
 Anno N. 8819

N. 8.444

rapartito

faccolp



MISURE		ZONA SOLARE		- Ha	
RECONDIZIONAMENTO	87 Ha	RECONDIZIONAMENTO	87 Ha		
RECONDIZIONAMENTO					
RECONDIZIONAMENTO	154				
RECONDIZIONAMENTO	332				
Totale	495	20	972	33048	

Layout: Cagliatino  
 Soltec  
 Politecnica  
 Soltec  
 Politecnica

597 2434 (08 moduli 2 array) 6.300  
 01

Romano Buitolomas  
 Romano Buitolomas  
 Romano Buitolomas

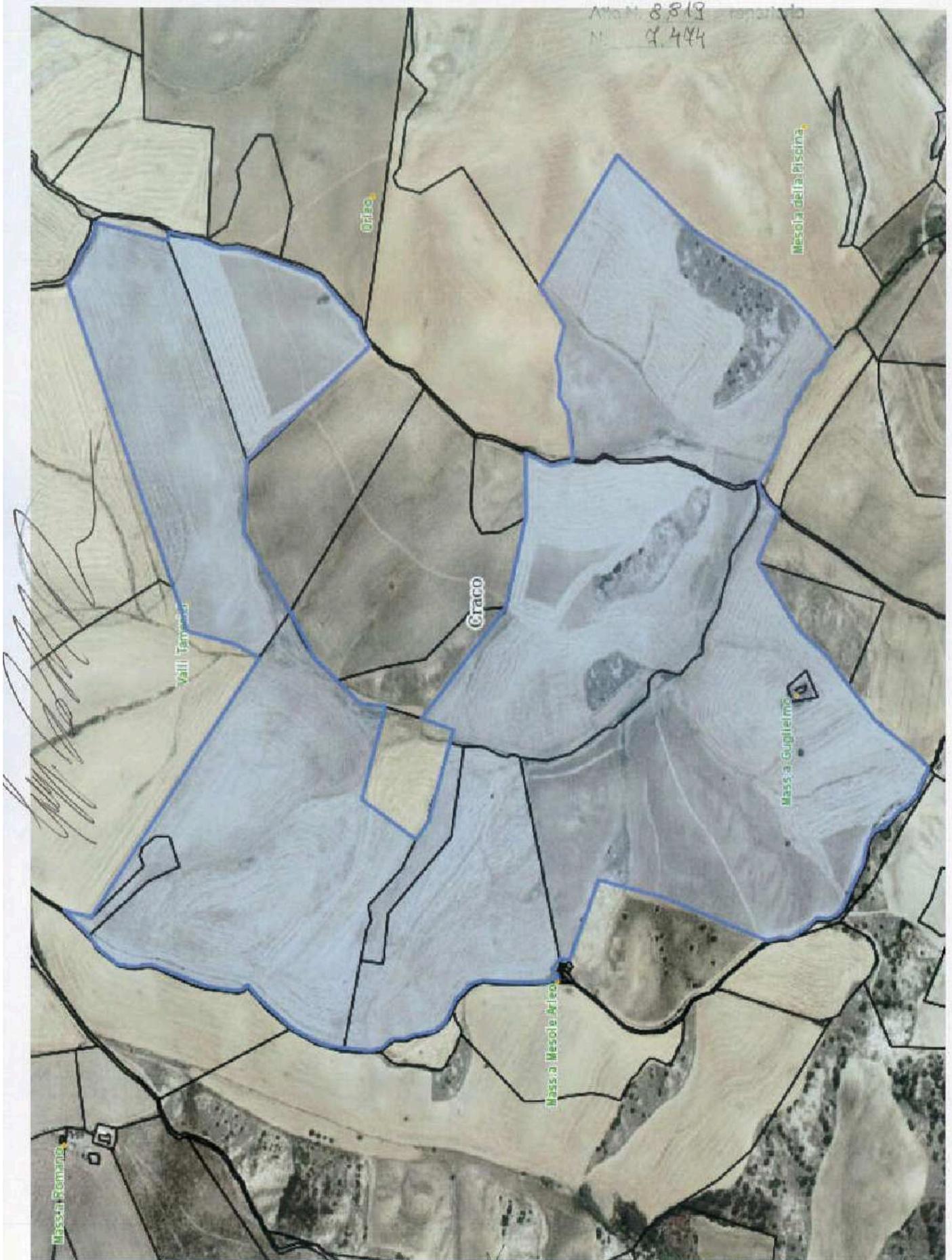
150m  
 100m  
 50m

1 2 3 4 5 6 7 8

ALLIGATO 'B<sub>n</sub>

Area N. 8,819

N. 9.444



Romano Bartolomeo

Amario Rancu, Fosmo J.elli

COPIA CONFORME

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

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

Matera, 18 ottobre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio

Numero del Repertorio 8.852

Numero della Raccolta 7.504

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

**REPUBBLICA ITALIANA**

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

**19 ottobre 2021**

In Matera, in Via Roma n.10.

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

**SI SONO COSTITUITI**

**Da una parte:**

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

**Dall'altra parte:**

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

- "**AMBRA SOLARE 25 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 16109741005, R.E.A. numero RM-1635206, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio Ivo FANUZZI di Roma in data 24 maggio 2021, Rep.n.2543, registrata a Roma 4

il 27 maggio 2021 al n.18458, depositata al Registro delle Imprese di Roma in data 7 giugno 2021 (di seguito denominata anche "**Società**").

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

### **PREMETTONO**

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

b) che il signor ROMANO Francesco è pieno ed esclusivo proprietario di un fondo rustico sito nel Comune di Craco, Contrada "Sant'Eligio-Valle Tammerici", distinto in Catasto Terreni al foglio **36**, particella **61** (per una porzione di ha 19.83.41);

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

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

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

to, come indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B;

- un diritto di servitù di elettrodotto per consentire il passaggio dei cavidotti inter-rati, al fine di effettuare i relativi collegamenti elettrici necessari o eventuali altre installazioni delle infrastrutture richieste per il funzionamento dell'Impianto;

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

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

### **TANTO PREMESSO**

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

### **Articolo 1**

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

1.1 Il signor **ROMANO Francesco** si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della società "**AMBRA SOLARE 25 S.R.L.**" che, come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto di superficie sul seguente immobile sito in agro del Comune di **Craco**, Contrada "**Sant'Eligio-Valle Tammerici**" e precisamente:

- fondo rustico della superficie di circa ettari diciannove, are ottantatre e centiare quarantuno, confinante con strada, con proprietà Borraccia e con proprietà Capozzi, salvo altri.

	In Catasto Terreni, al foglio <b>36</b> , particella <b>61</b> , di complessivi ettari 19.83,41, di cui la <b>Porzione AA</b> , ettari 19.46.38, seminativo, cl.4, R.D. Euro 301,57, R.A. Euro 351,83 e la <b>Porzione AB</b> , are 37.03, pascolo arborato, cl.1, R.D. Euro 4,78, R.A. Euro 2,29.	
	Quanto in oggetto pervenne in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele CARAVAGLIOS, già di Castellaneta, in data 18 marzo 1983, Rep.n.10646, registrato a Taranto il 31 marzo 1983 al n.4878 ed ivi trascritto in pari data ai nn.6086/5605.	
	Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato B (il " <b>Diritto di Superficie</b> "). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso.	
	1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.	
	1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di complessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione ai Proprietari, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'originario termine trentennale. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche a-	

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

## Articolo 2

### (Costituzione delle servitù)

2.1 Il signor **ROMANO Francesco** promette di costituire sul proprio fondo oggetto del presente contratto, ai sensi e per gli effetti degli artt.1027 ss. c.c., nell'interesse della Società "**AMBRA SOLARE 25 S.R.L.**" che, a sua volta promette di accettare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art.1401 c.c., le seguenti servitù:

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

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

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

### **Articolo 3**

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

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

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

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

### **Articolo 4**

#### **(Condizione Sospensiva)**

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

4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 26 aprile 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Proprietario, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) entro e non oltre il 26 aprile 2025. All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al

Proprietario una ulteriore caparra di importo pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ciascun ettaro di superficie interessata, calcolati in iniziali Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero), salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla caparra nel presente Contratto si intenderà alla caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.

4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la caparra verrà trattenuta dal Proprietario a titolo di indennizzo.

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

4.5 Le Parti convengono che qualora, in base all'Autorizzazione Unica o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, si renda necessario modificare la potenza dell'Impianto rispetto a quanto previsto alla Premessa (c), la Società potrà optare per un proporzionale ridimensionamento del Fondo con adeguamento proporzionale del corrispettivo e della caparra (qualora la caparra sia stata già integralmente corrisposta, la parte risultante eccedente non sarà immediatamente restituita ma imputata al Corrispettivo all'atto della stipula del Contratto Definitivo).

## **Articolo 5**

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

5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il "**Contratto Definitivo**"),

	nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il notaio indicato dalla Società tramite	
	comunicazione scritta al Proprietario, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.	
	5.2 Il Proprietario si obbliga a predisporre tutta la documentazione necessaria a	
	comprovare la sua piena proprietà del Fondo in tempo utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali diritti, pesi e vincoli incompatibili	
	con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle Servitù. Il Proprietario ac-	
	consente a che il termine per la stipula del Definitivo possa essere posticipato per	
	30 (trenta) giorni dalla Società, in caso lo impongano particolari esigenze tecni-	
	che, non dipendenti esclusivamente dalla volontà della medesima Società.	
	5.3 Dietro richiesta del Proprietario, la Società potrà acconsentire ad una proroga	
	del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto	
	5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Proprietario possa terminare	
	la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora però la Società preferisca proce-	
	dere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Pun-	
	to 5.1, il Proprietario avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parzia-	
	le) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come ri-	
	sultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori	
	Agronomi e dei Dottori Forestali o dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati, no-	
	minato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l'eventuale	
	ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni del-	
	la data di stipula del Contratto Definitivo.	
	5.4 In caso di mancata sottoscrizione del Definitivo ai sensi del presente Contrat-	
	to per fatto imputabile alla Società, il Proprietario avrà diritto a ritenere la caparra	
	(come eventualmente integrata alla data dell'inadempimento).	

## **Articolo 6**

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

6.1 Alla scadenza del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente rinnovati) ovvero all'esercizio del diritto di recesso previsto dall'articolo 10 del presente contratto, la Società sarà tenuta a rimuovere l'Impianto, ripristinando lo stato del Fondo ante-operam in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Autorizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescrizioni amministrative come tempo per tempo applicabili.

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

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

## **Articolo 7**

### **(Clausola penale)**

7.1 Le Parti, in considerazione degli investimenti ingenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Società, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo assunto dal Proprietario ai sensi del precedente Articolo 5, il

medesimo sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della caparra (come tempo per tempo integrata), salva in ogni caso la prova del maggior danno.

#### **Articolo 8**

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

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

**a)** che la caparra confirmatoria, ammontante a complessivi Euro 3.000,00 (tre mila virgola zero zero), è stata regolata nel modo seguente:

**a1)** quanto ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, sono stati corrisposti, dalla "**Società**" al "**Proprietario**", in precedenza al presente contratto mediante bonifico bancario eseguito in data 28 aprile 2021 tramite Banco Santander S.A. - Filiale di Madrid, con accredito su conto corrente intestato a ROMANO Francesco, tenuto presso B.N.L. S.p.A. - Filiale di Matera; della predetta somma il Proprietario rilascia quietanza;

**a2)** quanto ad Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, saranno corrisposti entro il 29 ottobre 2021 a mezzo bonifico bancario, con accredito su conto corrente intestato a ROMANO Francesco, tenuto presso B.N.L. S.p.A. - Filiale di Matera;

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

8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, la somma complessivamente pari ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata (corrispondenti ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) annui, per ogni anno di vigenza del Contratto) (il “Corrispettivo”).

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

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

8.5 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno essere effettuati mediante bonifico bancario su conto corrente intestato al signor ROMANO Francesco, tenuto presso B.N.L. S.p.A. - Filiale di Matera, BIC BNLIITRR, contraddistinto da IBAN IT36H010051610000000011081, ovvero su diverso conto corrente tempestivamente indicato con le modalità di cui al successivo Articolo 12.

8.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Articolo 6.3, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione o polizza fideiussoria (assicurativa

o bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non inferiore al totale del Corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con rinnovo automatico, di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto.

## **Articolo 9**

### **(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Proprietario)**

9.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:

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

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

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

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

9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento al Fondo, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi necessari, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le

	quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto	
	Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del	
	Proprietario. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare	
	le colture eventualmente ivi insistenti.	
	9.4 Il Proprietario si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'auto-	
	rizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore del-	
	la medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si	
	impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun	
	negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore sco-	
	modità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione,	
	alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in	
	generale, all'esercizio dei diritti scaturenti dal Contratto e/o dal Contratto Defini-	
	tivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dal Proprietario ai sensi del pre-	
	sente Punto 9.4, il medesimo Proprietario sarà obbligato a pagare alla Società, a	
	titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo	
	integrata), salva la prova del maggior danno.	
	9.5 La Società, quale esclusiva titolare di diritti sull'Impianto e relative opere ac-	
	cessorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad og-	
	getto l'Impianto (e/o le opere accessorie).	
	9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Proprietario si im-	
	pegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo del Fondo (in tutto o in parte) a	
	terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causi le pattuizioni di cui al pre-	
	sente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Proprietario si im-	
	pegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente	
	causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Defi-	

nitivo.

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

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

## **Articolo 10**

### **(Recesso)**

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

10.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Società sarà tenuta a inviare al

Proprietario una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, ai sensi dell'Articolo 12 che segue.

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

### **Articolo 11**

#### **(Cessione del Contratto)**

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

11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione al Proprietario ai sensi dell'art.1407 c.c..

11.3 Nel caso in cui la Società intenda cedere la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto a soggetti terzi, diversi da quelli di cui al precedente Punto

11.1, il Proprietario non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione.

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

11.5 Il Proprietario si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esen-

te da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

## **Articolo 12**

### **(Disposizioni varie)**

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

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

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

## **Articolo 13**

### **(Spese ed oneri)**

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

## **Articolo 14**

### **(Legge applicabile e foro competente)**

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

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

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio

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

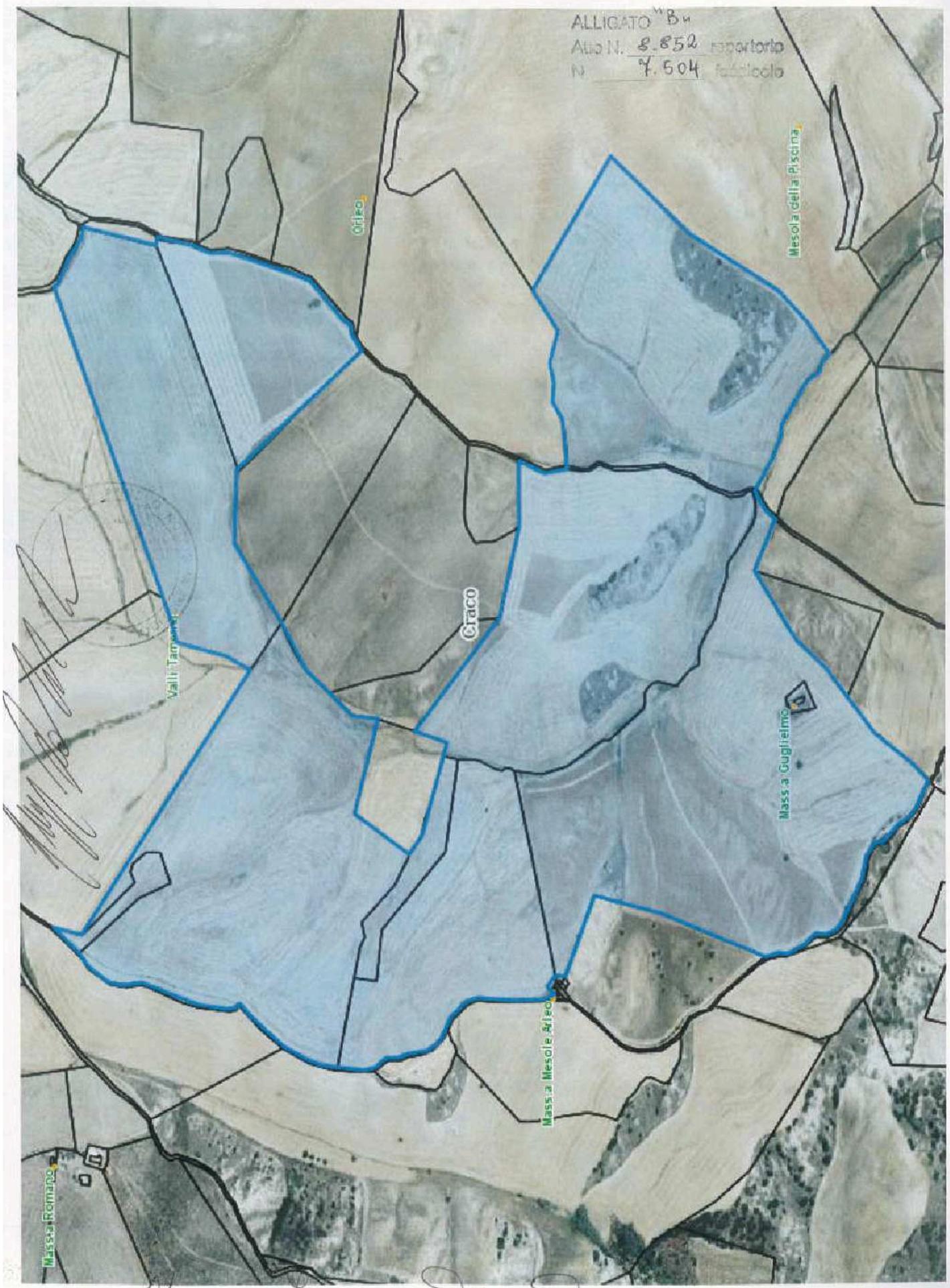
Consta di cinque fogli di cui si sono occupate sedici intere pagine e quanto sin qui della presente.

Firmato: ROMANO Francesco - Massimo TRILLI - GIUSEPPE DISABATO Notaio.

Vi è il sigillo.



ALLIGATO <sup>N</sup>B<sub>4</sub>  
Atto N. 8.852 rapporto  
N. 7.504 fascicolo



Antonio Ranieri Torino 1984

COPIA CONFORME

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

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

Matera, 25 ottobre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio



*Giuseppe Disabato*  
Notario

Numero del Repertorio 8.952

Numero della Raccolta 7.586

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

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno il giorno dieci del mese di novembre.

**10 novembre 2021**

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

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

**SI SONO COSTITUITI**

**Da una parte:**

- **DI STEFANO Mario Francesco**, nato a Pisticci il 14 settembre 1957, codice fiscale DST MFR 57P14 G712N, coltivatore diretto, e

- **MORMANDO Antonietta Stella**, nata a Craco il 15 febbraio 1960, codice fiscale MRM NNT 60B55 D128G, casalinga, entrambi residenti a Craco, Via Italia nn.5/6, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale (di seguito denominati anche "**Concedente**" o "**Proprietario**").

**Dall'altra parte:**

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

- "**AMBRA SOLARE 25 S.R.L.**", con sede in Roma, Via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 16109741005, R.E.A.

numero RM-1635206, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio Ivo FANUZZI di Roma in data 24 maggio 2021, Rep.n.2543, registrata a Roma il 27 maggio 2021 al n.18458, depositata al Registro delle Imprese di Roma in data 7 giugno 2021 (di seguito denominata anche "**Società**").

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

### **PREMETTONO**

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

b) che i signori DI STEFANO Mario Francesco e MORMANDO Antonietta Stella sono comproprietari di un fondo rustico sito nel Comune di Craco, Contrada "Guglielmo", distinto in Catasto Terreni al foglio **36**, particella **63** (per una porzione di ha 10.00.00); i signori DI STEFANO Mario Francesco e MORMANDO Antonietta Stella garantiscono sotto la loro esclusiva responsabilità che il Fondo di seguito indicato è nella loro piena disponibilità e pertanto ne possono disporre in maniera piena ed esclusiva garantendo altresì che il predetto Fondo è libero e vacuo da persone e da cose, nonché senza alcuna iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, per aver il Proprietario regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'esercizio dei diritti di seguito concessi o comunque conseguenti alla esecuzione

del presente atto;

c) che la Società intende installare sull'intero terreno individuato nella planimetria che si allega, al presente contratto, sotto la lettera "**B**" - Allegato B ("**Planimetria**"), un impianto fotovoltaico e opere connesse e pertanto intende acquisire dal Concedente il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico. Allo scopo intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico;

d) che i signori DI STEFANO Mario Francesco e MORMANDO Antonietta Stella, nei termini e alle condizioni di cui al presente Contratto, sono disponibili ad attribuire la disponibilità materiale e giuridica del Fondo alla Società, concedendo in favore della stessa il diritto di superficie, ossia il diritto di realizzare l'Impianto sul Fondo conservandone la proprietà e le menzionate servitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza.

### **TANTO PREMESSO**

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

### **Articolo 1**

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

1.1 I signori **DI STEFANO Mario Francesco e MORMANDO Antonietta Stella**, in ragione di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno e congiuntamente per l'intero, si obbligano a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della società "**AMBRA SOLARE 25 S.R.L.**" che, come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare il diritto di superficie sul seguente immobile sito in agro del Comune di

**Craco**, Contrada "Guglielmo" e precisamente:

- fondo rustico della superficie di circa ettari dieci, confinante con strada, con proprietà Romano e con proprietà Cifuni, salvo altri.

In Catasto Terreni, al foglio **36**, particella **63**, ettari 10.00.00, seminativo, cl.3, R.D. Euro 309,87, R.A. Euro 180,76.

Quanto in oggetto pervenne in forza dell'atto di vendita a rogito Notaio Eugenio LAPORTA, già di Pisticci, in data 7 maggio 2002, Rep.n.40154, registrato a Pisticci il 10 detti al n.490 e trascritto a Matera il 13 maggio 2002 ai nn.3753/2984.

Il diritto di superficie consiste nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato A (il "**Diritto di Superficie**"). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso. Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in questa fase sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula degli atti definitivi, la Società comunicherà al Concedente le eventuali variazioni al posizionamento dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'impianto stesso.

1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.

1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 10 (dieci) anni e di complessivi 40 (quaranta) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società

sarà tenuta a inviare una comunicazione al Concedente, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'originario termine. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1), mutatis mutandis.

## **Articolo 2**

### **(Costituzione delle servitù)**

2.1 I signori **DI STEFANO Mario Francesco** e **MORMANDO Antonietta Stella**, in ragione di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno e congiuntamente per l'intero, promettono di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell'interesse della Società che, come sopra rappresentata, a sua volta promette di accettare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c., le seguenti servitù:

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

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

### **Articolo 3**

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

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

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

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

### **Articolo 4**

#### **(Condizione Sospensiva)**

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

4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 9 novembre 2023, fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331



prietà ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.

## Articolo 5

### (Stipula del Contratto Definitivo)

5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il “**Contratto Definitivo**”), nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l’avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il Notaio indicato dalla Società tramite comunicazione scritta al Concedente, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.

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

5.3 Dietro richiesta del Concedente, la Società potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto 5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Concedente possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora però la Società preferisca procedere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Punto 5.1, il Concedente avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali o dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati, nominato d’accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l’eventuale ritardo nella pro-

duzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.

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

## **Articolo 6**

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

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

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

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

6.4 Le parti convengono che, qualora l'obbligo ex lege di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, nei confronti della Regione Basilicata, la So-

cietà presterà sempre e comunque garanzia fideiussoria di primaria Compagnia Italiana o Istituto Bancario in favore del Proprietario, per le medesime finalità, ossia demolizione, trasporti e costi di riciclo in discarica al fine del ripristino dei terreni; l'importo da garantire non potrà essere con capitale inferiore al 10% (dieci per cento) del valore a nuovo dei beni posti sopra i terreni, e consegnata preventivamente l'installazione degli impianti, pena la decadenza del Contatto Definitivo, che si intenderà risolto con effetto di nullità.

#### **Articolo 7**

##### **(Clausola penale)**

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

#### **Articolo 8**

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

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

**a)** che la caparra confirmatoria, ammontante a complessivi Euro **7.500,00** (settemilacinquecento virgola zero zero), viene regolata nel modo seguente:

**a1)** quanto ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, sono stati corrisposti, dalla "**Società**" al "**Proprietario**", in precedenza al presente contratto, mediante bonifico bancario eseguito in data 16 giugno 2021 tramite Banco Santander S.A. - Filiale di Madrid, con accredito su conto corrente intestato al signor DI STEFANO Mario Francesco, tenuto presso Intesa Sanpaolo S.p.A. - Filiale di Pisticci; della predetta somma il Proprietario rilascia quietanza;

**a2)** quanto ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata, saranno corrisposti dalla "**Società**" al "**Proprietario**" entro il 20 novembre 2021 a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente intestato al signor DI STEFANO Mario Francesco;

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

8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Proprietario, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, la somma complessivamente pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero), corrispondenti ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ettaro di superficie interessata (per ogni anno di vigenza del Contratto) (il "**Corrispettivo**"). L'importo è da intendersi comprensivo del corrispettivo per tutte le connesse servitù e dei terreni individuati nelle premesse del presente contratto, che verrà aggiornato annualmente secondo gli indici I-STAT, da corrispondersi in 30 (trenta) rate annuali di uguale importo a decorrere dalla data di stipula del contratto notarile; in ogni caso il corrispettivo annuale per ettaro non potrà mai essere inferiore ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero); in alternativa, ed a richiesta effettuata dal Proprietario almeno 15 (quin-

dici) giorni prima della stipula del Contratto definitivo, ferme restando le condizioni dello stesso, la Società corrisponderà l'importo di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) quale acconto sulla somma complessivamente concordata di Euro 575.000,00 (cinquecentosettantacinquemila virgola zero zero), mentre la restante parte, pari ad Euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila virgola zero zero), verrà corrisposta in rate annuali di Euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento virgola zero zero), con decorrenza dal momento della sottoscrizione del contratto definitivo e per i successivi 30 (trenta) anni, maggiorate della variazione ISTAT come da successivo punto 8.4.

8.3 Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo pattuito con il presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come l'equo compenso spettante al Concedente con riferimento alla disponibilità da parte della Società del terreno per le finalità sopra descritte. Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del Concedente di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società. Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del Concedente dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto impianto, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

8.4 Le Parti concordano che qualora, successivamente alla scadenza del primo periodo di durata di 30 (trenta) anni, i Diritti di Superficie e Servitù siano rinnovati per ulteriori 10 (dieci) anni, il Corrispettivo da corrispondersi sarà pari ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro per anno rivalutato alla data dell'eventuale rinnovo in misura pari al 100% (cento per cento) delle variazio-

	ni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie, operai e impiegati (FOI).	
	8.5 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno essere effettuati mediante bonifico bancario.	
	8.6 Fermo restando quanto previsto al precedente quanto previsto al precedente articolo 6.4, il Proprietario accetta che la Società consegni una fideiussione (assicurativa o bancaria) rilasciata da primario istituto italiano, per un importo non inferiore al totale del corrispettivo dovuto. Tale garanzia avrà durata annuale, con rinnovo automatico, di anno in anno per tutta la durata del presente Contratto.	
	<b>Articolo 9</b>	
	<b>(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Concedente)</b>	
	9.1 Il Concedente dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità:	
	a) di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo, attualmente condotto in affitto dal signor DI STEFANO Vincenzo Marco, nato a Stigliano il 5 agosto 1982, codice fiscale DST VCN 82M05 I954R, in forza di regolare contratto debitamente registrato;	
	b) che alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di quello definitivo, non esisteranno iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico;	
	c) che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo (come da Certificati di Destinazione Urbanistica, consegnati dal Concedente alla Società) e alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo.	
	9.2 Il Concedente dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e dei	

manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente risulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecnico-costruttive della Società.

9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Concedente concede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento al Fondo, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi necessari, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del Concedente. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le colture eventualmente ivi insistenti.

9.4 Il Concedente si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'autorizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore della medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore scomodità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione, alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in generale, all'esercizio dei diritti scaturenti dal Contratto e/o dal Contratto Definitivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dal Concedente ai sensi del presente Punto 9.4, il medesimo Concedente sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno.

	9.5 La Società, quale esclusiva titolare di diritti sull’Impianto e relative opere acces-	
	sorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad oggetto	
	l’Impianto (e/o le opere accessorie).	
	9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Concedente si impe-	
	gna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo del Fondo (in tutto o in parte) a ter-	
	zi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causi le pattuizioni di cui al presente	
	Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Concedente si impegna a	
	inserire nell’atto di trasferimento una clausola per far subentrare l’avente causa in	
	tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Definitivo.	
	9.7 Il Concedente consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o con-	
	cessione per l’esercizio e la realizzazione dell’Impianto sul Fondo e si impegna a	
	intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse neces-	
	saria in qualità di Concedente del Fondo, oltre a fornire le eventuali deleghe in fa-	
	vore delle Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presentare,	
	richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivo-	
	glia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per realizzare	
	l’Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società, nonché di ri-	
	chiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di	
	legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per svolgere le	
	attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo cari-	
	co della Società.	
	9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e ga-	
	ranzie del Concedente di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto s’inten-	
	derà immediatamente risolto tra le Parti ex art. 1456 c.c. e il Concedente sarà tenu-	
	to a corrispondere una penale di importo pari al doppio della Caparra (come tempo	

per tempo integrata), salva la prova del maggior danno. Il Contratto Definitivo conterrà analoghe garanzie a tutela della Società.

9.9 Entro i 5 (cinque) giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese.

## **Articolo 10**

### **(Recesso)**

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

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

10.3 Le Parti espressamente convengono che il presente contratto si risolverà di diritto ex art. 1456 c.c. qualora la Società non ottenga nei termini di cui al precedente articolo 4 tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione e la messa in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico di cui in premessa. In tal caso il Concedente potrà trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria.

## **Articolo 11**

### **(Cessione del Contratto)**

11.1 Il Concedente acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Società a soggetti terzi.

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

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

11.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà richiedere al Concedente, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra il medesimo Concedente e il nuovo cessionario.

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

11.5 La società, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

11.6 Il Proprietario acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla Società sul Terreno, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti al Proprietario.

## **Articolo 12**

### **(Disposizioni varie)**

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

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

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

### **Articolo 13**

#### **(Spese ed oneri)**

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

### **Articolo 14**

#### **(Legge applicabile e foro competente)**

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

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

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio

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

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

Firmato: DI STEFANO Vincenzo Marco - MORMANDO Antonietta Stella - Mas-

simo TRILLI - GIUSEPPE DISABATO Notaio.

Vi è il sigillo.





*Severo J. J. J.*

*Del Notaio Mario Francesco Mormando Antonietta Stella*

COPIA CONFORME

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

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

Matera, 15 novembre 2021

Firmato digitalmente: Giuseppe DISABATO Notaio