



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
REGIONE RAS



PROVINCIA DI SASSARI



COMUNE DI SASSARI

CENTRALE FOTOVOLTAICA A TERRA IN ZONA AGRICOLA

Progetto per la Costruzione ed Esercizio di una Centrale Fotovoltaica a terra in zona agricola del Comune di Putifigari (SS) e delle relative opere di connessione alla RTN.

Con impianto di captazione solare ripartito su due aree distinte in regione Monte Siseri (area nord) e in regione Seddonai (area sud).

Potenza complessiva del campo fotovoltaico pari a **72,64 MWp**, insediata su complessivi circa **86 ha** e capacità di generazione pari a **64,51 MW**.

Sistema Agro-voltaico con mantenimento e miglioramento delle attività agro-zootecniche esistenti.

FASE DI PROGETTO : **OTTENIMENTO AUTORIZZAZIONE UNICA** (Art.12, D. Lgs 387/03)
DEFINITIVO PER A.U. **con associata**

VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (Art.23, D. Lgs 152/06)

Proponente dell'impianto FV:



INE Seddonai S.r.l.
A Company of ILOS New Energy Italy

INE SEDDONAI S.r.l.
Piazza di Santa Anastasia n. 7
00186 Roma (RM)
CF/P.IVA 16403951003
PEC: ineseddonai@legalmail.it

Gruppo di progettazione:

Ing. Silvestro Cossu - Progettazione generale.
Dott. Geologo Giovanni Calia - Studi e indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche, Studio di Impatto Ambientale.
Dott. Roberto Cogoni - Analisi e valutazioni naturalistiche, caratterizzazione biotica, SIA.
Dott. Agronomo Giuliano Sanna - Analisi e valutazioni agronomiche.
Dott.ssa Archeologa Noemi Fadda - Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.
Dott.ssa Arch. Patrizia Sini - Assetto paesaggistico e opere di mitigazione.
Ing. Marietta Lucia Brau - Progettazione tecnica.
Per. Ind. Alessandro Licheri - Sviluppo soluzione progettuale ed elaborati tecnici per l'impianto FV e per Opere di Connessione alla rete AT.
Per. Ind. Fabiana Casula - Sviluppo progettuale layout elettrico e dimensionamento elettrico centrale fotovoltaico, elaborati grafici tecnici.

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



M2 ENERGIA S.r.l.
Via La Marmora 3, 71016,
San Severo (FG)
PEC: m2energia@pec.it

Professionisti responsabili
Ing. Silvestro Cossu

Spazio riservato agli uffici:

VIA	Nome elaborato:				Codice elaborato
	Titolo di disponibilità delle aree di insediamento del campo Fotovoltaico e servitù correlate				GG DISP-FV
N. progetto SS02Pu01	N. commessa Z27	Codice pratica	Protocollo	Scala -	Formato di stampa: A3
Rev. 00 del 10/05/2022	Rev. 01 del	Rev. 02 del	Rev. 03 del	Verificato il	Approvato il
					Rif. file : SS02Pu01_GG_DISP-FV_00

**Registrato a:
Sassari
il 02/12/2021
n. 12474
Serie 1T
Pagati euro 355,00
Modello Unico**

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

Tra

I signori:

- PODDA FRANCESCO, nato a Zeddiani (Oristano) il 6 ottobre 1954, residente in Putifigari, Località Monte Siseri, coltivatore diretto, codice fiscale PDD FNC 54R06 M153A, di stato civile libero (di seguito anche il “**Promittente Costituente**”); e

- BRAGHIERI ROBERTO WALTER, nato a Winterthur (Svizzera) il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato a Roma, Piazza di Sant’Anastasia n. 7, nella sua qualità di Amministratore della società a responsabilità con unico socio “**INE SEDDONAI S.R.L.**”, con sede legale in Roma, Piazza di Sant’Anastasia n. 7, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con il codice fiscale ed il numero di iscrizione 16403951003, con capitale sociale di euro 10.000, interamente versato, in rappresentanza della medesima società, munito degli opportuni poteri conferitigli dagli atti sociali (di seguito anche il “**Promissario Superficiario**”)

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

PREMESSE

- I.** Il Promittente Costituente è proprietario a pieno titolo di un terreno situato nel Comune di Putifigari (Provincia di Sassari), per una superficie complessiva di circa 70 ettari;
- II.** Il Promissario Superficiario è interessato all’acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all’esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l’**“Impianto Fotovoltaico”**), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltico e/o di protopascolo.
- III.** Per l’Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete TERNA S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n. 202100969.
- IV.** Subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente intende promettere di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, intende promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.
- V.** Le Parti quindi, in reciproco accordo, con la sottoscrizione del presente Contratto convengono e stipulano quanto segue.

1. PREMESSE

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

2. OGGETTO DEL CONTRATTO

Con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, un diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile (il "**Diritto di Superficie**") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto sul terreno di sua proprietà situato nel Comune di Putifigari CODICE COMUNE H095 (Provincia di Sassari) riportato al Catasto Terreni del Comune di Putifigari al foglio 1 con i mappali:

6 AA di Ha. 1.03.16, redditi euro 21,31 ed euro 13,32;
6 AB di Ha. 0.56.74, redditi euro 3,52 ed euro 4,10;
7 AA di Ha. 1.31.76, redditi euro 27,22 ed euro 17,01;
7 AB di Ha. 0.25.34, redditi euro 1,57 ed euro 1,83;
28 AA di Ha. 0.18.50, redditi euro 1,53 ed euro 1,72;
28 AB di Ha. 1.93.00, redditi euro 19,94 ed euro 19,94;
30 AA di Ha. 0.14.50, redditi euro 0,90 ed euro 1,05;
30 AB di Ha. 2.25.00, redditi euro 23,24 ed euro 23,24;
38 AA di Ha. 6.83.25, redditi euro 141,15 ed euro 88,22;
38 AB di Ha. 11.59.45, redditi euro 95,81 ed euro 107,79;
41 AA di Ha. 2.66.86, redditi euro 55,13 ed euro 34,46;
41 AB di Ha. 34.28.14, redditi euro 283,28 ed euro 318,69;
42 AA di Ha. 1.00.12, redditi euro 20,68 ed euro 12,93;
42 AB di Ha. 0.70.08, redditi euro 5,79 ed euro 6,51;
49 AA di Ha. 7.07.49, redditi euro 146,16 ed euro 91,35;
49 AB di Ha. 13.13.91, redditi euro 135,72 ed euro 135,72;
54 di Ha. 1.79.20, redditi euro 18,51 ed euro 18,51;
78 di Ha. 0.05.85, fabbricato rurale, senza rendita;
80 AA di Ha. 0.03.78, redditi euro 0,78 ed euro 0,49;
80 AB di Ha. 0.00.30, fabbricato rurale, senza rendita;
81 AA di Ha. 0.02.97, redditi euro 0,61 ed euro 0,38;
81 AB di Ha. 0.00.63, fabbricato rurale, senza rendita;
94 AA di Ha. 10.47.86, redditi euro 216,47 ed euro 135,29;
94 AB di Ha. 5.31.41, redditi euro 54,89 ed euro 54,89;
95 AA di Ha. 0.85.94, redditi euro 17,75 ed euro 11,10;
95 AB di Ha. 0.58.93, redditi euro 6,09 ed euro 6,09;

unico corpo, confinante a proprietà Nanu, a proprietà Sanna – Pala e a proprietà degli eredi Piras, salvo altri, (di seguito il "**Terreno**").

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

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

l'”**Impianto Fotovoltaico**”), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo.

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

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

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

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

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

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

3. DURATA

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

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

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

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

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

4. CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d’ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l’intera Durata di 30 anni sarà pari ad **Euro Duemilacinquecento/00 (€ 2.500/00) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie** (di seguito il “Corrispettivo”). L’esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario.

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

- a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di TERNA, con l’accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario ha corrisposto, mediante un bonifico bancario eseguito in data 24 novembre 2021 tramite la banca Intesa Sanpaolo S.p.A., un importo di Euro 18.750 (diciottomilasettecentocinquanta) a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l’obbligazione – in essere fino alla data di stipula del Contratto

Definitivo – di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell’Impianto Fotovoltaico.

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

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

- b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente **in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di € Duemilacinquecento/00 (€ 2.500/00) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie** (la “**Rata Annuale**”), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

in Alternativa:

- c) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata unica del valore di euro **35.250,00 (trentacinquemiladuecentocinquanta virgola zero zero)** ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie anticipata (Valore corrispondente per tutto il periodo di 30 anni)

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

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

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

5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

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

- a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell’Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:
- alle prove geologiche;
 - all’assenza di vincoli di varia natura;

- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di pre-fattibilità dell'Impianto Fotovoltaico;

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

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

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

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

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

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

6. IL CONTRATTO DEFINITIVO

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

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

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

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

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

7. ACCESSO AL TERRENO – IMMISSIONE NEL POSSESSO

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

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

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

8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

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

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

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

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

9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

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

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

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

10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;

- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso, fatta eccezione per:
 - l'ipoteca volontaria iscritta (sul mappale 41) a favore della Banca della Nuova Terra S.p.A. in data 23 marzo 2009, casella 4812, art.530;
 - il vincolo di indivisibilità trascritto (sul mappale 41) a favore della Regione Autonoma della Sardegna in data 23 marzo 2009, casella 4811, articolo 3573; e
 - l'ipoteca legale iscritta (sui mappali 49 e 54) a favore di Equitalia Sardegna SPA in data 6 aprile 2010, casella 5811, articolo 1475;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

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

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

11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI – RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente

Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

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

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

12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

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

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

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

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

13. COSTI, IMPOSTE, TASSE

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

Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori

spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell’Impianto Fotovoltaico e per l’elettricità dallo stesso prodotta.

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

14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

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

15. RINUNCIA DELL’IPOTECA LEGALE

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

16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

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

2. Diritto di prelazione.

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

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest’ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell’atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest’ultimo l’importo versato per l’acquisto del Terreno.

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

Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

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

17. CESSIONE DEL CONTRATTO.

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

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

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

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

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

18. COMUNICAZIONI

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

Francesco Podda:
Via Loc. Monte Siseri
07040 Putifigari (SS)

Tel. N. 3386358130
Francesco Podda

Per il Promissario Superficiario:
Piazza Sant' Anastasia 7
00186 Roma
Tel. N. 366/4906146
Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter

19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

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

20. DISPOSIZIONI FINALI

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

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

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

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

* * * *

In segno di consenso le Parti sottoscrivono il presente Contratto in Sassari, 25 novembre 2021.

Per il Promittente Costituente:

(Francesco Podda)

Per il Promissario Superficiario:

(Braghieri Roberto Walter)

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., si approvano specificatamente gli Articoli 5 (Condizioni), 6 (Contratto Definitivo), 8 (Ulteriori obbligazioni del Promittente Costituente), 10 (Dichiarazioni e garanzie), 11 Inadempimento delle Parti - rimedi), 12 (Proprietà dell'Impianto

Fotovoltaico), 13 (Costi e tasse), 14 (Trascrizione del Contratto), 19 (Legge applicabile e foro competente) del presente Contratto

Per il Promittente Costituente:

(Francesco Podda)

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dottor LUIGI MANIGA, NOTAIO in Sassari, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania che i Signori:

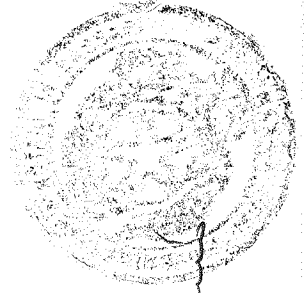
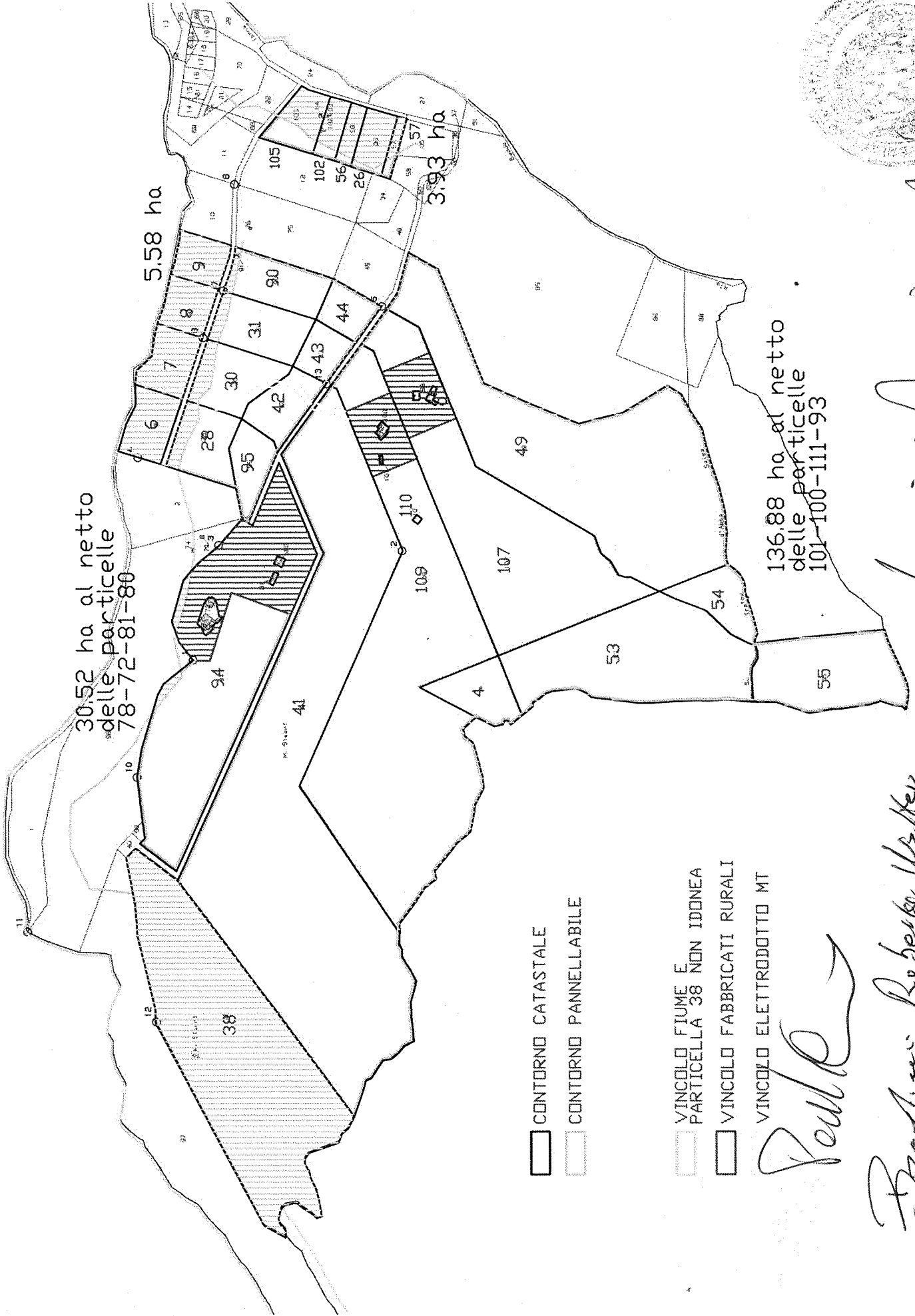
- PODDA FRANCESCO, nato a Zeddiani (Oristano) il 6 ottobre 1954, residente in Putifigari, Località Monte Siseri, coltivatore diretto; e

- BRAGHIERI ROBERTO WALTER, nato a Winterthur (Svizzera) il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato a Roma, Piazza di Sant'Anastasia n. 7, nella sua qualità di Amministratore della società a responsabilità con unico socio "INE SEDDONAI S.R.L.", con sede legale in Roma, Piazza di Sant'Anastasia n. 7, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con il codice fiscale ed il numero di iscrizione 16403951003, con capitale sociale di euro 10.000, interamente versato, in rappresentanza della medesima società, munito degli opportuni poteri conferitigli dagli atti sociali,

persone della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno firmato in mia presenza l'atto che precede e l'allegato come per legge, in ciascuno dei quattro fogli di cui si compone, dispensandomi dal dare lettura dell'atto e dell'allegato, essendo le ore sedici e minuti trenta.

Sassari, venticinque novembre duemilaventuno.

F.to Luigi Maniga Notaio



Luigi - [Signature]

Paul R

Prof. ssa Roberta Walker

Registrato a: Sassari il 02/12/2021 n. 12473 Serie 1T Pagati euro 355,00 Modello Unico

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

Tra

I Signori:

- coniugi SANNA GIAN PIETRO, nato a Ittiri il giorno 9 febbraio 1961, allevatore, codice fiscale SNN GPT 61B09 E377P, e PALA GIOVANNA, nata a Bonorva il giorno 10 giugno 1965, impiegata, codice fiscale PLA GNN 65H50 A978O, residenti a Ittiri, Via F. Petrarca 24, coniugati in regime di comunione legale (di seguito anche il “**Promittente Costituente**”); e

- BRAGHIERI ROBERTO WALTER, nato a Winterthur (Svizzera) il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato a Roma, Piazza di Sant’Anastasia n. 7, nella sua qualità di Amministratore della società a responsabilità con unico socio “**INE SEDDONAI S.R.L.**”, con sede legale in Roma, Piazza di Sant’Anastasia n. 7, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con il codice fiscale ed il numero di iscrizione 16403951003, con capitale sociale di euro 10.000, interamente versato, in rappresentanza della medesima società, munito degli opportuni poteri conferitigli dagli atti sociali (di seguito anche il “**Promissario Superficiario**”);

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

PREMESSE

- I.** Il Promittente Costituente è proprietario a pieno titolo (e precisamente per i diritti in ragione di 3/4 il Signor Sanna Gian Pietro e per i diritti in ragione di 1/4 la Signora Pala Giovanna) di un terreno situato nel Comune di Putifigari (Provincia di Sassari), per una superficie complessiva di circa 40 ettari;
- II.** Il Promissario Superficiario è interessato all’acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all’esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l’”**Impianto Fotovoltaico**”), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltico e/o di protopascolo.
- III.** Per l’Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete TERNA S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n. 202100969.
- IV.** Subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente intende promettere di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, intende promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.
- V.** Le Parti quindi, in reciproco accordo, con la sottoscrizione del presente Contratto convengono e stipulano quanto segue.

1. PREMESSE

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

2. OGGETTO DEL CONTRATTO

Con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, un diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile (il "**Diritto di Superficie**") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto sul terreno di sua proprietà situato nel Comune di Putifigari CODICE COMUNE H095 (Provincia di Sassari) riportato al Catasto Terreni del Comune di Putifigari al foglio 1 con i mappali:

9 di Ha. 1.17.00, redditi euro 24,17 ed euro 15,11;
26 AA di Ha. 0.83.54, redditi euro 17,26 ed euro 10,79;
26 AB di Ha. 0.20.41, redditi euro 1,69 ed euro 1,90;
44 AA di Ha. 1.08.51, redditi euro 8,97 ed euro 10,09;
44 AB di Ha. 0.10.69, redditi euro 1,10 ed euro 1,10;
53 AA di Ha. 5.06.54, redditi euro 104,64 ed euro 65,40;
53 AB di Ha. 5.11.66, redditi euro 31,71 ed euro 37,00;
55 AA di Ha. 2.11.16, redditi euro 17,45 ed euro 19,63;
55 AB di Ha. 3.24.30, redditi euro 33,50 ed euro 33,50;
56 AA di Ha. 0.69.82, redditi euro 14,42 ed euro 9,01;
56 AB di Ha. 0.01.28, redditi euro 0,11 ed euro 0,12;
57 AA di Ha. 0.14.87, redditi euro 3,07 ed euro 1,92;
57 AB di Ha. 0.15.18, redditi euro 1,25 ed euro 1,41;
90 AA di Ha. 0.99.61, redditi euro 20,58 ed euro 12,86;
90 AB di Ha. 1.33.73, redditi euro 13,81 ed euro 13,81;
107 AA di Ha. 6.28.99, redditi euro 129,94 ed euro 81,21;
107 AB di Ha. 9.04.63, redditi euro 74,75 ed euro 84,10,

il tutto formante un unico corpo, confinante a proprietà di Podda Francesco, a proprietà Nanu e a proprietà degli eredi Piras, salvo altri, (di seguito il "**Terreno**").

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

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

Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "**Servitù**"). Il Promittente

Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

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

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

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

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

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

3. DURATA

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

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

maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria.

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

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

In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli entro 6 (sei) mesi dalla data di cessazione. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

4. CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per **l'intera Durata di 30 anni** sarà pari ad **Euro Duemilaquattrocento/00 (€ 2.400/00) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie** (di seguito il "Corrispettivo") e comunque nella misura minima di 30 (trenta) ettari. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario.

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

- a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di TERNA, con l'accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario ha corrisposto, mediante un bonifico bancario eseguito in data 24 novembre 2021 tramite la banca Intesa Sanpaolo S.p.A., un importo di Euro **7.500 (settemilacinquecento)** a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l'obbligazione – in essere fino alla data di stipula del Contratto Definitivo – di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovoltaico.

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

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

- b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente **in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di € Duemilaquattrocento/00 (€ 2.400/00) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie** (la "Rata Annuale"), la prima

entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

in Alternativa:

- c) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata unica del valore di euro **33.120 (trentatremilacentoveventi) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie anticipata (Valore corrispondente per tutto il periodo di 30 anni)**

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

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

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

5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

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

- a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:
- alle prove geologiche;
 - all'assenza di vincoli di varia natura;
 - all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
 - alla preparazione di un report preliminare di pre-fattibilità dell'Impianto Fotovoltaico;

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

- b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

- c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;
- d) rilascio da parte del Comune di Putifigari di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;
- e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

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

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

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

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

6. IL CONTRATTO DEFINITIVO

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

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

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

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

7. ACCESSO AL TERRENO – IMMISSIONE NEL POSSESSO

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

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

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

8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

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

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

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

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

9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

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

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

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole

riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

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

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

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

11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI – RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario

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

6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

- i) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente
- ii) risolvere il presente Contratto.

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

12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

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

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

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

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

13. COSTI, IMPOSTE, TASSE

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

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

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

14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

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

15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

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

16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

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

2. Diritto di prelazione.

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

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno.

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

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

17. CESSIONE DEL CONTRATTO.

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

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

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

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

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

18. COMUNICAZIONI

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

Gian Pietro Sanna:

07044 Ittiri (SS)

Tel. N. 3481473248 - 3396113360

Gian Pietro Sanna

Per il Promissario Superficiario:

Piazza Sant'Anastasia 7

00186 Roma

Tel. N. 366/4906146

Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter

19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

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

20. DISPOSIZIONI FINALI

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

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

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

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

* * *

In segno di consenso le Parti sottoscrivono il presente Contratto in Sassari, 25 novembre 2021.

Per il Promittente Costituente:

(Gian Pietro Sanna)

(Giovanna Pala)

Per il Promissario Superficiario:

(Braghieri Roberto Walter)

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

Per il Promittente Costituente:

(Piero Sanna)

(Giovanna Pala)

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dottor LUIGI MANIGA, NOTAIO in Sassari, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania che i Signori:

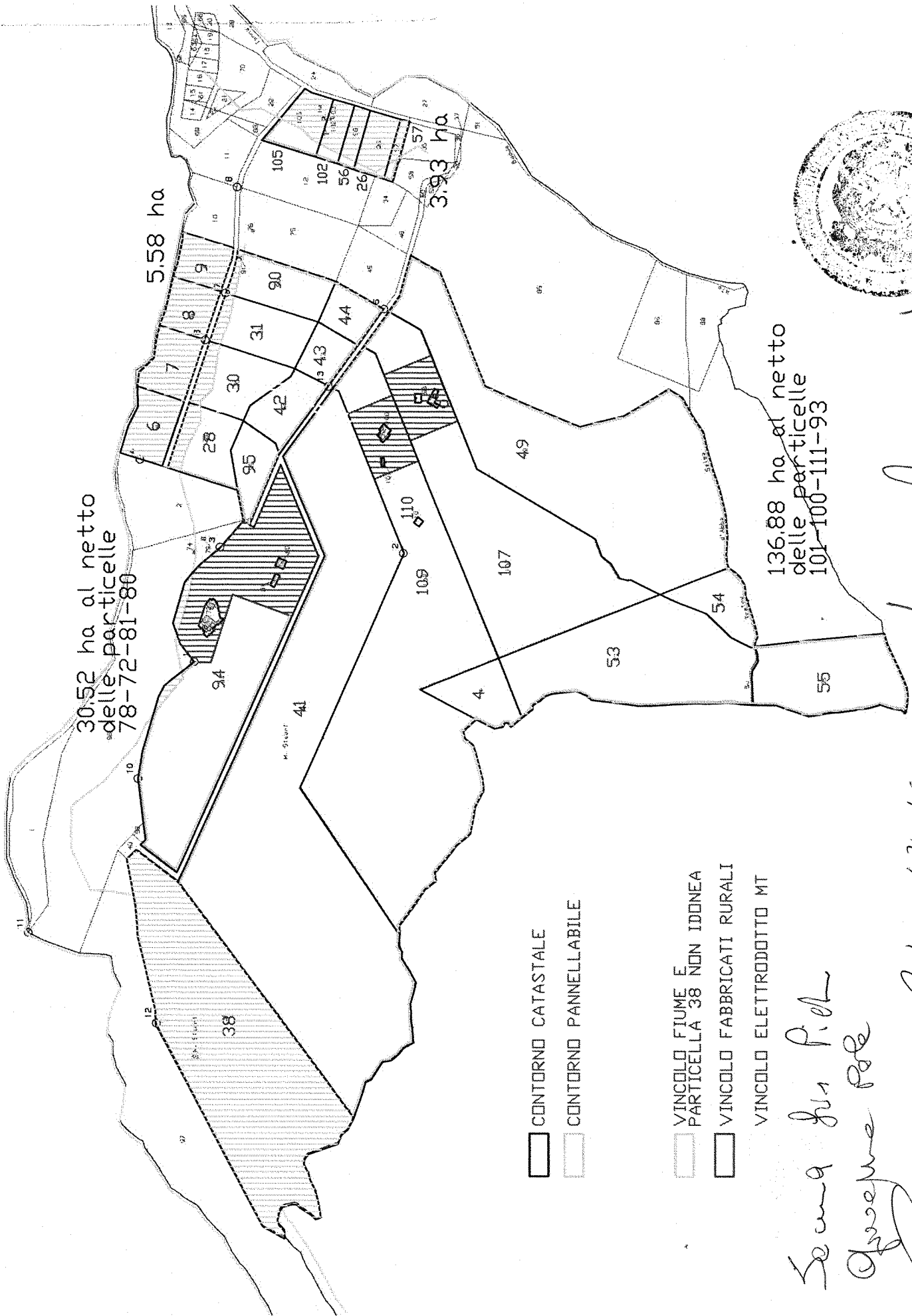
- coniugi SANNA GIAN PIETRO, nato a Ittiri il giorno 9 febbraio 1961, allevatore, e PALA GIOVANNA, nata a Bonorva il giorno 10 giugno 1965, impiegata, residenti a Ittiri, Via F. Petrarca 24; e

- BRAGHIERI ROBERTO WALTER, nato a Winterthur (Svizzera) il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato a Roma, Piazza di Sant'Anastasia n. 7, nella sua qualità di Amministratore della società a responsabilità con unico socio "INE SEDDONAI S.R.L.", con sede legale in Roma, Piazza di Sant'Anastasia n. 7, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con il codice fiscale ed il numero di iscrizione 16403951003, con capitale sociale di euro 10.000, interamente versato, in rappresentanza della medesima società, munito degli opportuni poteri conferitigli dagli atti sociali,

persone della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno firmato in mia presenza l'atto che precede e l'allegato come per legge, in ciascuno dei quattro fogli di cui si compone, dispensandomi dal dare lettura dell'atto e dell'allegato, essendo le ore diciassette e minuti cinquanta.

Sassari, venticinque novembre duemilaventuno.

F.to Luigi Maniga Notaio



Semprini P. L. L.
 Provenza P. L.
 Prof. Roberto Walter

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
SOTTOPOSTO A CONDIZIONE
(di seguito anche il „Contratto”)**

Tra

- **NANU CARMELA**, nata a Lodè (Nuoro) il 16 luglio 1940, residente in Uri (Sassari), Regione Scala Cavalli n. 1, casalinga, vedova, codice fiscale NNA CML 40L56 E647I (di seguito anche il “**Promittente Venditore**”);

E

- **BRAGHIERI ROBERTO WALTER**, nato a Winterthur (Svizzera) il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato a Roma, Piazza di Sant’Anastasia n. 7, nella sua qualità di Amministratore della società a responsabilità con unico socio “**INE SEDDONAI S.R.L.**”, con sede legale in Roma, Piazza di Sant’Anastasia n. 7, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con il codice fiscale ed il numero di iscrizione 16403951003, con capitale sociale di euro 10.000, interamente versato, in rappresentanza della medesima società, munito degli opportuni poteri conferitigli dagli atti (di seguito anche il “**Promissario Acquirente**”);

Il Promittente Venditore ed il Promissario Acquirente singolarmente anche la “**Parte**” e congiuntamente le “**Parti**”.

PREMESSE

- I.** Il Promittente Venditore è proprietario a pieno titolo di un terreno situato nel Comune di Putifigari (Provincia di Sassari), per una superficie complessiva di circa **32 Ettari**, per esserle pervenuto in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Luigi Enrico De Rosa in data 4 aprile 1991, Repertorio n. 107243, trascritto a Sassari il 9 aprile 1991, casella 4402, articolo 3095;
- II.** Il Promissario Acquirente è interessato all’acquisto di un terreno al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all’esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia, con facoltà del Promissario Acquirente di svolgere attività di agrovoltaico e/o di protopasco.
- III.** Subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Venditore intende promettere di vendere al Promissario Acquirente, che, intende promettere di acquistare, il terreno come di seguito meglio descritto.
- IV.** Le Parti quindi, in reciproco accordo, con la sottoscrizione del presente Contratto convengono e stipulano quanto segue.

1. PREMESSE

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

2. OGGETTO DEL CONTRATTO

Con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Venditore promette di vendere al Promissario Acquirente, che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare

al momento della stipula del contratto definitivo, il terreno di sua proprietà situato nel Comune di Putifigari (Provincia di Sassari), per una superficie di **32.34.92 ettari** (di seguito il “**Terreno**”), confinante a proprietà Podda per due lati e a proprietà Sanna per due lati, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Superficie		
		Ha	Are	Ca
1	4	1	89 04	00 44
1	31	1 1	15 32	80 90
1	43		76 38	86 34
1	109	12 14	11 63	75 27
1	110		02	56
Totale superficie		32	34	92

e quindi a stipulare il relativo contratto definitivo (di seguito il “**Contratto Definitivo**”) secondo quanto previsto nel presente Contratto Preliminare.

Per una più precisa identificazione del Terreno promesso in vendita, le Parti allegano al presente Contratto Preliminare la planimetria dello stesso Terreno, sottoscritta dalle Parti (**Allegato A**).

Per chiarezza espositiva, si precisa che nella compravendita sono compresi gli immobili presenti nelle particelle oggetto della vendita.

Il Terreno ha la seguente destinazione d’uso catastale: agricola.

Il Promittente Venditore prende atto che il Promissario Acquirente intenderà acquistare il Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio di un impianto per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto (insieme definito come l’**Impianto Fotovoltaico**).

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

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Acquirente, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

3. CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che la vendita del Terreno avverrà a corpo e non a misura ed al prezzo complessivo di Euro **490.000,00** (Euro quattrocentonovantamila/00]), (di seguito il "**Prezzo di Acquisto**").

Il Prezzo di Acquisto sarà corrisposto dal Promissario Acquirente in favore del Promittente Venditore nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) Quanto a **Euro 10.000,00** (Euro diecimila,00) entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto a titolo di caparra confirmatoria, da eseguirsi sul seguente codice IBAN IT28K010058503000000003688 intestato a Nanu Carmela. Entro lo stesso termine la sig.ra Nanu si impegna sin d'ora a recarsi presso lo studio notarile in Sardegna indicato dalla Promissaria Acquirente per celebrare in forma notarile il presente atto. Tutti i costi relativi saranno a carico della Promissaria Acquirente.

Resta inteso che qualora non si addivenisse alla stipula del Contratto Definitivo per mancato avveramento e/o mancata rinuncia di una o più delle Condizioni Sospensive nel termine previsto, la Promittente potrà trattenere le somme ricevute come caparra confirmatoria a titolo di indennizzo.

b) Quanto a Euro 480.000,00 (Euro quattrocentottanta/00), pari al restante del Prezzo di Acquisto, saranno versati dal Promissario Acquirente in favore del Promittente Venditore contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo relativo al definitivo trasferimento della proprietà del Terreno.

Fatto salvo quanto previsto all'articolo 2 comma 2 del presente Contratto Preliminare e dall'articolo 9 b) del presente Contratto Preliminare, il Prezzo di Acquisto non è soggetto a revisione, essendo dalle Parti convenuto in misura fissa ed invariabile. Eventuali variazioni invece nei termini di pagamento sopra indicati, dovranno essere convenute per iscritto dalle Parti.

4. CONDIZIONI RISOLUTIVE DEL CONTRATTO

Le Parti espressamente convengono che il presente Contratto si intenderà risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c. se, entro e non oltre **18 mesi** dalla data di sottoscrizione del presente Contratto (di seguito il "**Termine Ultimo**"), non si saranno avverati tutti i seguenti eventi futuri (di seguito le "**Condizioni Risolutive**" o anche soltanto le "**Condizioni**"):

a) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale della Regione senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

b) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

- c) rilascio da parte del Comune di Putifigari di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;
- d) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Acquirente e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

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

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Acquirente a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Venditore di **Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00)**.

5. IL CONTRATTO DEFINITIVO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato non prima di 1 (uno) mese e non oltre 3 (tre) mesi dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Venditore, della Comunicazione di Avveramento, fatta salva la facoltà per il solo Promissario Acquirente di comunicare una data di stipula del Contratto Definitivo anteriore a detto termine che il Promittente Venditore si impegna sin d'ora a rispettare. Sarà cura del Promissario Acquirente comunicare al Promittente Venditore, con idoneo preavviso, il giorno, l'ora e il luogo dove il Contratto Definitivo verrà stipulato. Per chiarezza espositiva si precisa che il contratto definitivo sarà stipulato in Sardegna.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Acquirente a decorrere dal contratto definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del presente Contratto e del contratto definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Acquirente. Tutte le spese, i costi e gli oneri relative al necessario reperimento di tutta la documentazione tecnica e amministrativa inerente al Terreno saranno interamente a carico del Promissario Acquirente.

6. ACCESSO AL TERRENO – IMMISSIONE NEL POSSESSO

L'immissione formale nel possesso del Terreno, avverrà esclusivamente alla data di stipula del contratto definitivo.

Ciò premesso, il Promittente Venditore garantirà al Promissario Acquirente, l'accesso al terreno solo per le attività di verifica ed indagine di natura tecnica necessarie per lo sviluppo del progetto.

7. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE VENDITORE

Il Promittente Venditore si obbliga a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Acquirente descritta nelle Premesse ed all'Articolo 2 del presente Contratto.

In pendenza del presente Contratto il Promittente Venditore non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera,

manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Venditore si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Acquirente descritta nelle Premesse ed all'Articolo **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** del presente Contratto.

Il Promittente Venditore si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Acquirente e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 4 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Acquirente per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Acquirente affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Venditore, compiere tutte le attività necessarie.

8. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE VENDITORE

Il Promittente Venditore espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

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

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

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal

Promittente Venditore dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Acquirente potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

9. INADEMPIMENTO DELLE PARTI – RIMEDI

Resta inteso che, in caso di risoluzione del presente Contratto, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all’Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Acquirente, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Venditore al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli artt. 934 e seguenti c.c.

10. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

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

11. COMUNICAZIONI

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

Per il Promittente Venditore:
Via Thailandia 24/26
Tel. N. 3664906146
Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter

Per il Promissario Acquirente:
Via
Tel. N.
Responsabile di riferimento

12. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

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

Allegati. L’allegato al presente Contratto forma parte integrante e sostanziale dello stesso, purché debitamente sottoscritto da entrambe le Parti.

* * * *

In segno di consenso le Parti sottoscrivono il presente Contratto in

Sassari, il 28/04/2022

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is partially obscured and appears to be 'Roberto Walter'. The signature on the right is 'Stam Corruela'.

Per il Promittente Venditore:

Stammi Carmela

Per il Promissario Acquirente:

Braghieri Roberto Walter
(Braghieri Roberto Walter) INE SEDDONAI SRL

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., si approvano specificatamente gli Articoli 3 (Condizioni Risolutive), 5 (Contratto definitivo), 7 (Ulteriori obbligazioni del Promittente Venditore), 9 (Inadempimento delle Parti - rimedi), 12 (Legge applicabile e foro competente) del presente Contratto

Per il Promittente Venditore:

Stammi Carmela

Repertorio n.

Fascicolo n.

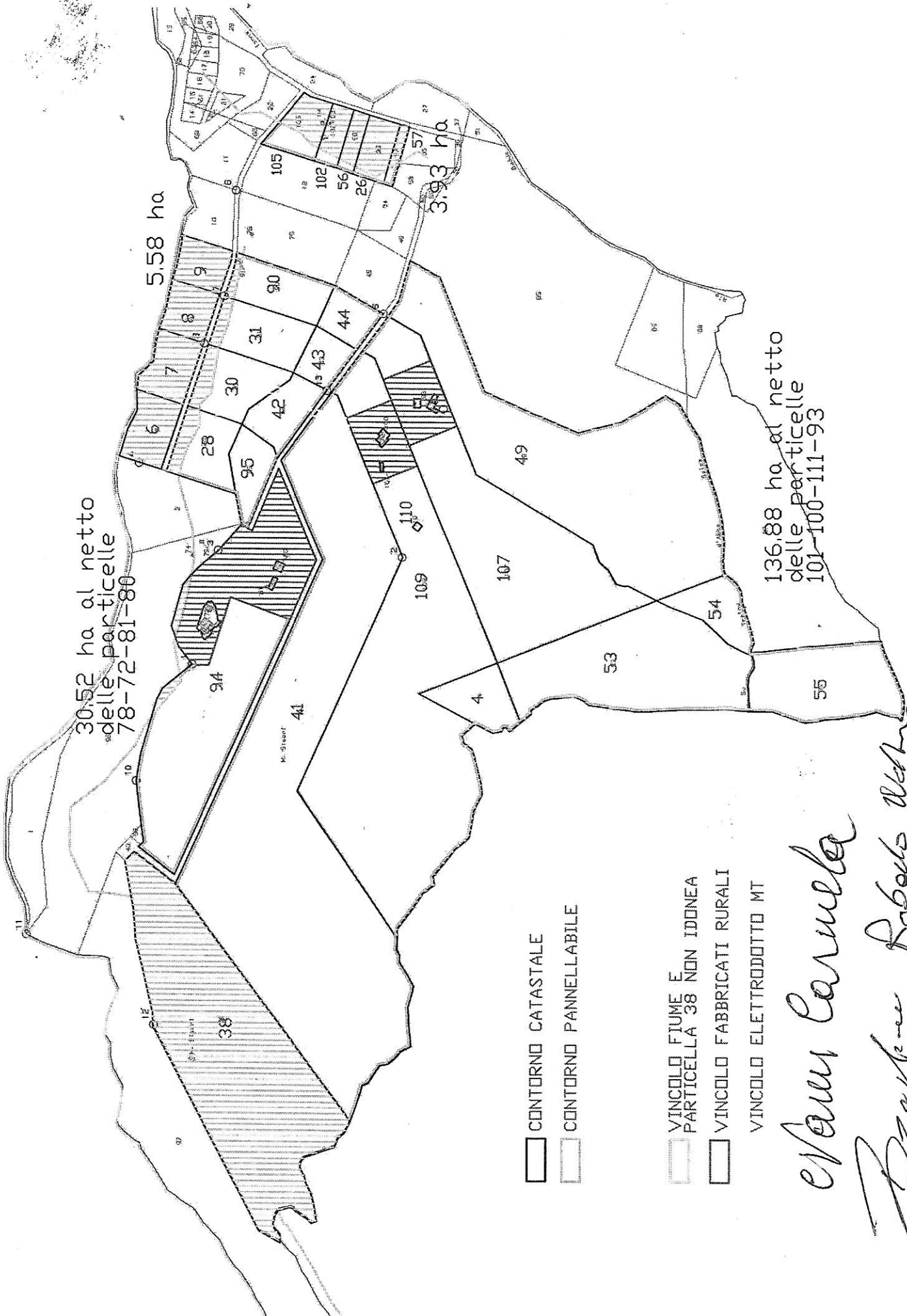
AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dottor LUIGI MANIGA, NOTAIO in Sassari, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania che i Signori:

- NANU CARMELA, nata a Lodè (Nuoro) il 16 luglio 1940, residente in Uri (Sassari), Regione Scala Cavalli n. 1; e

- BRAGHIERI ROBERTO WALTER, nato a Winterthur (Svizzera) il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato a Roma, Piazza di Sant'Anastasia n. 7, nella sua qualità di Amministratore della società a responsabilità con unico socio "INE SEDDONAI S.R.L.", con sede legale in Roma, Piazza di Sant'Anastasia n. 7, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con il codice fiscale ed il numero di iscrizione 16403951003, con capitale sociale di euro 10.000, interamente versato, in rappresentanza della medesima società, munito degli opportuni poteri conferitigli dagli atti sociali,

persone della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno firmato in mia presenza l'atto che precede e l'allegato come per legge, in ciascuno dei due fogli di cui si compone, dispensandomi dal dare lettura dell'atto e dell'allegato, essendo le ore
Sassari, ventotto aprile duemilaventidue.



30.52 ha al netto
delle particelle
78-72-81-80

5.58 ha

3.93 ha

136.88 ha al netto
delle particelle
101-100-111-93

- CONTORNO CATASTALE
- CONTORNO PANNELLABILE
- VINCOLO FIUME E PARTICELLA 38 NON IDONEA
- VINCOLO FABBRICATI RURALI
- VINCOLO ELETTRODOTTO MT

Evam Caruella
Disegnata Roberto Veth

Registrato a:
Sassari
il 02/12/2021
n. 12475
Serie 1T
Pagati euro 355,00
Modello Unico

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

Tra

I signori

- **PODDA ANGELO**, nato a Sassari il giorno 7 ottobre 1965, residente in Putifigari, Via Billia Calaresu n. 1, codice fiscale PDD NGL 65R07 I452U, coltivatore diretto, coniugato in regime di separazione dei beni (di seguito anche il “**Promittente Costituente**”)

E

- **BRAGHIERI ROBERTO WALTER**, nato a Winterthur (Svizzera) il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato a Roma, Piazza di Sant’Anastasia n. 7, nella sua qualità di Amministratore della società a responsabilità con unico socio “**INE SEDDONAI S.R.L.**”, con sede legale in Roma, Piazza di Sant’Anastasia n. 7, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con il codice fiscale ed il numero di iscrizione 16403951003, con capitale sociale di euro 10.000, interamente versato, in rappresentanza della medesima società, munito degli opportuni poteri conferitigli dagli atti sociali (di seguito anche il “**Promissario Superficiario**”);

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

PREMESSE

- I.** Il Promittente Costituente è proprietario a pieno titolo di un terreno situato nel Comune di Putifigari (Provincia di Sassari), per una superficie complessiva di circa 32 ettari;
- II.** Il Promissario Superficiario è interessato all’acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all’esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l’**Impianto Fotovoltaico**”), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltico e/o di protopascolo.
- III.** Per l’Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete TERNA S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n. 202100218.
- IV.** Subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente intende promettere di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, intende promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.
- V.** Le Parti quindi, in reciproco accordo, con la sottoscrizione del presente Contratto convengono e

stipulano quanto segue.

1. PREMESSE

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

2. OGGETTO DEL CONTRATTO

Con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, un diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile (il "**Diritto di Superficie**") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto sul terreno di sua proprietà situato nel Comune di Putifigari CODICE COMUNE H095 (Provincia di Sassari) riportato al Catasto Terreni del Comune di Putifigari al foglio 19 con i mappali:

32 AA di Ha. 1.85.65, redditi euro 38,35 ed euro 23,97;

32 AB di Ha. 0.77.69, redditi euro 8,02 ed euro 8,02;

33 di Ha. 3.70.88, redditi euro 76,62 ed euro 47,89;

36 AA di Ha. 6.00.00, redditi euro 77,47 ed euro 61,97;

36 AB di Ha. 0.46.55, redditi euro 4,81 ed euro 4,81;

37 di Ha. 1.61.20, redditi euro 33,30 ed euro 20,81;

40 AA di Ha. 4.13.73, redditi euro 85,47 ed euro 53,42;

40 AB di Ha. 0.90.82, redditi euro 11,73 ed euro 9,38;

50 di Ha. 0.00.45, fabbricato diruto, senza rendita;

53 AA di Ha. 0.12.00, redditi euro 2,48 ed euro 1,55;

53 AB di Ha. 0.20.00, redditi euro 2,58 ed euro 2,07;

58 AA di Ha. 1.02.54, redditi euro 21,18 ed euro 13,24;

58 AB di Ha. 0.46.14, redditi euro 5,96 ed euro 4,77;

181 di Ha. 0.84.16, redditi euro 19,56 ed euro 10,87;

183 di Ha. 2.08.39, redditi euro 26,91 ed euro 21,52;

185 AA di Ha. 5.92.33, redditi euro 122,37 ed euro 76,48;

185 AB di Ha. 0.43.57, redditi euro 5,63 ed euro 4,50;

189 di Ha. 5.40.97, redditi euro 69,85 ed euro 55,88,

unico corpo, confinante a proprietà di Podda Antonio, a proprietà Sechi e a proprietà Niolu, salvo altri, (di seguito il "**Terreno** ").

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

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

Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete

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

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

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

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

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

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

3. DURATA

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

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

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

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

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

4. CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad **Euro 4.400 (quattromilaquattrocento) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie** (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario.

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

- a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di TERNA, con l'accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario ha corrisposto, mediante un bonifico bancario eseguito in data 24 novembre 2021 tramite la banca Intesa Sanpaolo S.p.A., un importo di **Euro 14.520 (quattordicimilacinquecentoventi)** a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l'obbligazione – in essere fino alla data di stipula del Contratto Definitivo – di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovoltaico.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a

titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovute dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

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

- b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente **in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 4.400 (quattromilaquattrocento) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie** (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.
- c) in Alternativa:
il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata unica del valore di euro **62.040,00 (sessantaduemilaquaranta virgola zero zero)** ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie anticipata (Valore corrispondente per tutto il periodo di 30 anni).

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

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

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

5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

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

- a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:
- alle prove geologiche;
 - all'assenza di vincoli di varia natura;
 - all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
 - alla preparazione di un report preliminare di pre-fattibilità dell'Impianto Fotovoltaico;

insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "**Verifiche Tecniche**") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto.

Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata; nonché

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

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

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di **Euro Tremila/00 (Euro 3.000/00)** avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

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

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

6. IL CONTRATTO DEFINITIVO

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

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del

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

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

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

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

7. ACCESSO AL TERRENO – IMMISSIONE NEL POSSESSO

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

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

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

8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

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

trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

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

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

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

9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

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

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

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

10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

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

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

11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI – RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario

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

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

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

12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

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

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

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

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

13. COSTI, IMPOSTE, TASSE

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

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

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

14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

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

15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

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

16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

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

2. Diritto di prelazione.

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

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno.

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

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

17. CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di

capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

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

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

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

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

18. COMUNICAZIONI

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

Angelo Podda:
Via B.Calaresu 1
07040 Putifigari (SS)

Tel. N. 340/3625865
Angelo Podda

Per il Promissario Superficiario:
Piazza Sant'Anastasia 7
00186 Roma
Tel. N. 366/4906146
Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter

19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

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

20. DISPOSIZIONI FINALI

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

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

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

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

* * * *

In segno di consenso le Parti sottoscrivono il presente Contratto in Sassari, 25 novembre 2021.

Per il Promittente Costituente:

(Angelo Podda)

Per il Promissario Superficiario:

(Braghieri Roberto Walter)

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

Per il Promittente Costituente:

(Angelo Podda)

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dottor LUIGI MANIGA, NOTAIO in Sassari, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania che i Signori:

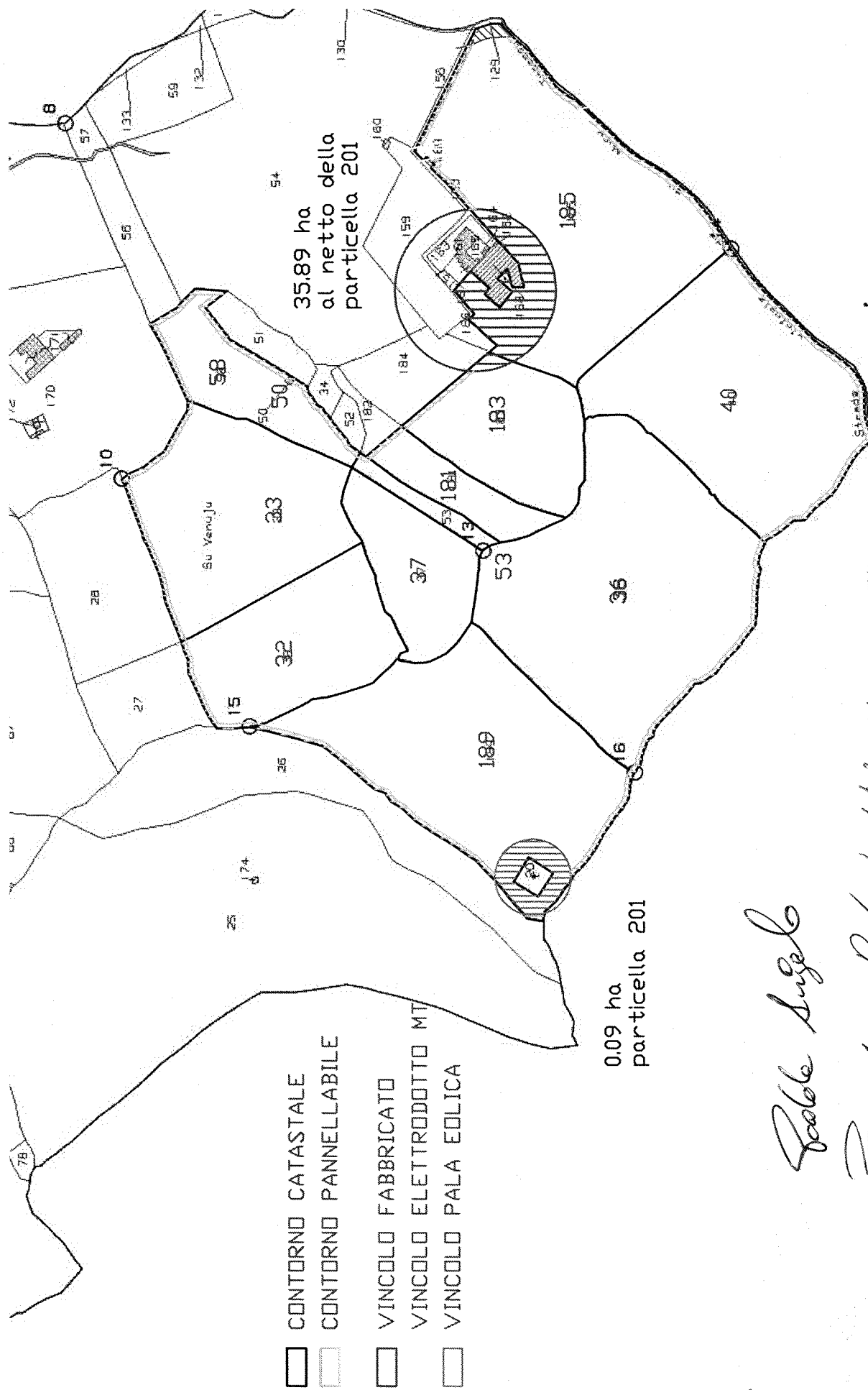
- **PODDA ANGELO**, nato a Sassari il giorno 7 ottobre 1965, residente in Putifigari, Via Billia Calaresu n. 1, coltivatore diretto; e

- **BRAGHIERI ROBERTO WALTER**, nato a Winterthur (Svizzera) il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato a Roma, Piazza di Sant'Anastasia n. 7, nella sua qualità di Amministratore della società a responsabilità con unico socio "INE SEDDONAI S.R.L.", con sede legale in Roma, Piazza di Sant'Anastasia n. 7, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con il codice fiscale ed il numero di iscrizione 16403951003, con capitale sociale di euro 10.000, interamente versato, in rappresentanza della medesima società, munito degli opportuni poteri conferitigli dagli atti sociali,

persone della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno firmato in mia presenza l'atto che precede e l'allegato come per legge, in ciascuno dei tre fogli di cui si compone, dispensandomi dal dare lettura dell'atto e dell'allegato, essendo le ore sedici.

Sassari, venticinque novembre duemilaventuno.

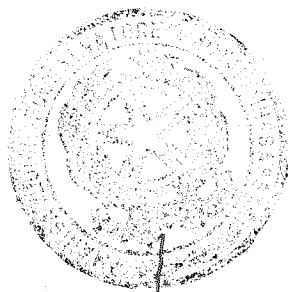
F.to Luigi Maniga Notaio



- CONTORNO CATASTALE
- CONTORNO PANNELLABILE
- VINCOLO FABBRICATO
- VINCOLO ELETTRODOTTO MT
- VINCOLO PALA EDILICA

35.89 ha
al netto della
particella 201

0.09 ha
particella 201



Paolo Angelo
Ing. Roberto Ute Ho
Luigi Panigoni