



# REGIONE MOLISE



PROVINCIA DI CAMPOBASSO

## COMUNE DI URURI E COMUNE DI ROTELLO

OGGETTO: PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO DELLA POTENZA DI PICCO IN DC PARI A 29.962,66 KWp E MASSIMA IN IMMISSIONE IN RETE IN AC DI 22.860 KW E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE IN LOCALITA' "MASS.a LIBERTUCCI" E "MASS.a BOLLELLA" PROT AU N.127335 DEL 10-08-2020

N. <b>54</b> REV 2	ELABORATO						
	PRELIMINARI COMPRAVENDITA E DDS						
Prog.	Codice STMG	REV	NOME FILE	ESEGUITO DA	APPROVATO DA	DATA	SCALA
AU	201900981	02	IT-URR_54_REV2	Ing. Giovanni Marsicano	ING. GIOVANNI MARSICANO	SETTEMBRE 2021	/

PROGETTAZIONE:



IL COMMITTENTE:

**SR PROJECT 5 Srl**  
**Via largo Guido Donegani,2**  
**Cap 20121 Milano (Mi)**  
**P.Iva 10706920963**

Firma  
**IL TECNICO**  
Ing. Giovanni Marsicano

Eseguito	Controllato
Ing. Giovanni Marsicano	Ing. Marsicano Giovanni

M.E. FREE S.r.l. Progettazione e realizzazione impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile

Sede Legale ed Amministrativa : Via Athena n° 29 - 84047 Capaccio Paestum (SA) Tel. 0828/1999995 Pec: mefreesrl@legpec.it P.IVA 04596750655



Repertorio n.42668

Raccolta n.16122

Luigi Colavita  
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno trenta del mese di giugno

(30 - 6 - 2020)

In Larino , alla Piazza dei Frentani n. 25

avanti a me dott. Luigi COLAVITA, Notaio in Termoli con studio

alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.9, iscritto nel Ruolo

dei Notai dei Distretti notarili riuniti di Campobasso, I-

sernia e Larino, sono presenti i signori:

**BOLLELLA Pasquale Michele Domenico** , pensionato, nato a Ro-

tello (CB) il 26 agosto 1951 con domicilio in Rotello (CB)

Via Maresciallo Diaz n. 44, codice fiscale BLL PQL 51M26 H589

P, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei

beni

**PERROTTA Carolina Wally**, pensionata, nata a Rotello (CB) il 3

agosto 1953 con domicilio in Rotello (CB) Via Maresciallo

Diaz n. 44, codice fiscale PRR CLN 53M43 H589 L, che dichiara

di essere coniugata in regime di comunione dei beni

(di seguito denominato come il "Proprietario - Promittente").

MARSICANO Giovanni, nato ad Agropoli (SA) il 12 maggio 1975,

residente in Capaccio Paestum Via Athena n. 29, in qualità di

Amministratore Unico e legale rappresentante della società

**M.E. FREE S.R.L.** con sede in Capaccio (SA) Via Athena n. 29,

capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente

quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di SALERNO e codice fiscale 04596750655, REA n.SA-379767 domiciliato per la carica presso la sede sociale,

(di seguito denominato "Promissario - Stipulante")

(Il Proprietario ed il Promissario saranno di seguito congiuntamente denominati le "Parti" o, con riferimento ad una Parte soltanto, a seconda del contesto, una "Parte").

Detti Componenti, della cui identità personale e poteri di firma, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

(A) Il Proprietario ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del terreno sito nel Comune di Rotello

(CB) alla Contrada Piano Palazzo, della superficie catastale di ha.1 a.20 ca.08 (ettari uno are venti centiare otto)

, confinante con strada e con le p.lle 61,56 e 66 dello stesso foglio, salvo altri

riportato nel N.C.T. del Comune di Rotello

al foglio 42,

p.lla 60, seminativo classe 1, ha.1 a.20 ca.08 RD euro 55,81, RA euro 37,21

come meglio individuato e contornato nell'estratto di mappa che, previa visione e sottoscrizione, si allega al presente

contratto sotto la lettera "A" (il "Terreno").

Il Terreno è pervenuto come segue:

- in virtù di compravendita, quale bene personale, ricevuta dal Notaio Rosa Antinucci in data 20 settembre 1990 rep. 12650/1900, trascritta a Campobasso il 18 ottobre 1990 ai nn. 10509/8915.

(B) Il Promissario intende acquistare dal Proprietario, il quale intende vendere in favore del Promissario, il suddetto Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva attesa di circa 0,5 MWp comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto/impianti e la sua/loro connessione alla rete elettrica (gli "Impianti Fotovoltaici");

(C) che il signor BOLLELLA Pasquale Michele Domenico, con il consenso del coniuge PERROTTA Carolina Wally, per quanto possa occorrere, interviene in qualità di promittente, il signor MARSICANO Giovanni che rappresenta la società **M.E. FREE S.R.L.**, che ha sviluppato il progetto, in qualità di stipulante, poiché il presente contratto si configura quale contratto preliminare a favore di terzo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1411 e segg. del c.c..

Pertanto, per effetto della presente stipulazione, il terzo

beneficiario appresso indicato, acquista direttamente nei confronti del promittente il diritto a stipulare il contratto definitivo di compravendita conseguente al presente preliminare.

Le parti consentono alla trascrizione immediata del presente preliminare a carico del promittente ed a favore del terzo beneficiario, esonerando il Dirigente dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità.

Di conseguenza, in caso di inadempimento da parte del promittente venditore, il terzo beneficiario potrà direttamente agire nei confronti dello stesso promittente, ai sensi dell'art. 2932 cc., per ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre; sia lo stipulante che il terzo potranno chiedere il risarcimento dell'eventuale danno derivante dall'inadempimento e/o la risoluzione del contratto;

(D) che è interesse dello stipulante, che ha sviluppato il progetto, attribuire al terzo il diritto alla stipula del contratto definitivo, utilizzando lo schema del contratto a favore di terzi, poiché la società terza beneficiaria dispone delle risorse tecniche ed economico - finanziarie necessarie per acquistare il terreno ed installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare;

(E) che lo stipulante intende rinunciare fin d'ora, come espressamente rinuncia, in maniera definitiva ed irrevocabile,

alla facoltà di revocare la stipulazione a favore di terzo;

(F) che il terzo beneficiario ( detto in seguito anche sem-

plicemente "terzo" o "terzo beneficiario") della presente

stipulazione è la società **SR PROJECT 5 S.R.L.** con sede in

Milano (MI) Largo Guido Donegani n. 2, capitale sociale di

euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di

iscrizione presso la Camera di Commercio di MILANO MONZA

BRIANZA LODI e codice fiscale e partita IVA 10706920963, REA

n.MI-2551274

con unico socio soggetta all'altrui attività di direzione e

coordinamento ai sensi dell'art.2497 bis CC.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### 1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e

sostanziale del presente contratto (il "Contratto").

#### 2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario, detto anche promittente, promette di

vendere in favore del Promissario, detto anche stipulante, che

a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6

che segue (condizioni sospensive) promette di acquistare ai

sensi degli articoli 1411 e seguenti c.c., a favore della

società terza beneficiaria indicata in premessa, la piena

proprietà del Terreno in oggetto.

#### 3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario stipulante e/o del terzo beneficiario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "Attività in Situ"). Il terzo beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, sia lo stipulante che il terzo potranno risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avranno il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce allo stipulante e/o al terzo la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

#### 4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di

amministrazione che possano pregiudicare il diritto del terzo beneficiario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il terzo beneficiario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il terzo beneficiario.

4.2 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere ogni rifiuto di qualsivoglia natura che sia stato depositato nel terreno dopo la sottoscrizione del presente contratto preliminare. Comunque il terzo è obbligato a pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc...) coltivati nei terreni oggetto di compravendita restando inteso tra le Parti che gli importi da rimborsare saranno quantificati in base al prezzo di Borsa Regionale e/o Nazionale correnti alla data dell'acquisto dei terreni per il tipo di raccolto a cui tali terreni saranno interessati.

4.3 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno, dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la docu-

mentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, certificato di destinazione urbanistica, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare al terzo la piena proprietà del terreno libero da tali vincoli.

#### 5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del terzo, fatta eccezione per:

- la servitù di gasdotto costituita con atto autentificato dal Notaio Giuseppe Ladisa in data 25 novembre 2019 rep. 59603/17731 trascritta a Campobasso il 04 dicembre 2019 ai nn. 11805/9135.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce

inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito

il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun

titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla

manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che

possano aver determinato o determinare fenomeni di inquina-

mento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né be-

neficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali

o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni

d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente

Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che

precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data

di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di

sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data

in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte

del terzo.

## 6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione

del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle

condizioni sospensive di seguito previste (le "Condizioni

Sospensive") entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente

contratto (il "Termine"):

(a) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(b) l'ottenimento da parte del terzo delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici; (c) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi

alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del terzo e, pertanto, il terzo potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del terzo il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6.1 non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il terzo di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 (trenta) gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 12 (dodici) mesi.

## 7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo per la vendita sarà corrisposto in una unica soluzione per un importo onnicomprensivo pari ad euro 43.000,00 (quarantatremila virgola zero) per ettaro.

contestualmente alla stipula del contratto definitivo, a mezzo bonifico bancario e/o assegni circolari, con contestuale ri-

nunzia del venditore al diritto di ipoteca legale.

7.2 Entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla sottoscrizione

del presente preliminare, il terzo liquiderà al Proprietario

la somma di euro 2000 (duemila) a a titolo di caparra con-

firmatoria ed in conto prezzo sull'importo totale pattuito al

punto 7.1, nei modi e termini seguenti, tramite bonifico

bancario su c/c intestato a BOLLELLA Pasquale Michele Domenico

IBAN IT57D0200841101000400111840 Unicredit.

Tali somme non potranno essere richieste in restituzione

qualora non si avverassero le condizioni sospensive riportate

nella sezione 6. Il mancato invio della prova di avvenuto

pagamento entro 5 giorni lavorativi dalla firma del presente

atto comporterà ipso iure la risoluzione del contratto. La

restante somma di cui al punto 7.1 sarà versata a saldo del

dovuto a mezzo di bonifico bancario e/o assegni circolari.

7.3 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di

documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre

2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste

dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità

in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione

a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4

luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e

civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano

quanto segue:

a) che l'anticipo del prezzo, quale sopra riportato, sarà

pagato nei modi consentiti dalla legge e con mezzi di pagamento tracciabili;

b) che per la stipulazione del presente contratto dichiarano di non essersi avvalsi di mediatore.

#### 8. ELEZIONE DI DOMICILIO

8.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario promittente all'indirizzo indicato in comparsa atto;

- lo stipulante promissario in Ururi (CB), Via 13° Traversa Provinciale, civico n. 15, presso lo studio associato COCCO-  
PLESCIA tel. 0874 831167 e-mail studio.plescias.cocco@virgilio.it.

8.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

#### 9. CESSIONE DEL CONTRATTO

9.1 Il Proprietario promittente attribuisce al terzo beneficiario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o altro soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal

fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli

1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga

a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè

rispettare tutte le clausole previste nel presente contratto e

nell'atto definitivo.

Il terzo dovrà altresì dare comunicazione scritta della ces-

sione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Pro-

prietario acconsente sin da ora che, a partire da tale mo-

mento, il terzo - cedente si intenderà liberato dalle proprie

obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi del-

l'articolo 1408 del Codice Civile.

#### 10 CONTRATTO DEFINITIVO

10.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo

dovrà contenere, mutatis mutandis, le stesse previsioni di cui

al presente Contratto.

10.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo

dovrà prevedere la facoltà per il terzo di recedere dal Con-

tratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni ne-

cessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti

Fotovoltaici.

10.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio

designato dal terzo. Le Parti convengono che, in applicazione

di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il terzo

potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) ri-

nunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive

e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del Notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto cessionario al quale il terzo avrà ceduto il presente contratto. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

10.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra, e pertanto la stessa caparra confirmatoria non sarà restituita.

## 11 PRELAZIONE

11.1 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente accordo. Il Proprietario si obbliga altresì a dare comunicazione al terzo beneficiario sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare

il diritto di prelazione.

11.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 11.1

dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contra-

enti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto; (ii)

essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a

mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, alle-

gando copia del presente contratto, da spedirsi entro 30

(trenta) giorni dalla sottoscrizione, come previsto dall'ar-

ticolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n.

817/1971.

11.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di

esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore

diretto avente titolo, così come previsto

dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n.

817/1971, il presente accordo resterà valido, efficace ed in

vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure

necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla

predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il

presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscri-

zione, tra il Proprietario e il coltivatore che abbia eser-

citato il predetto diritto di prelazione, del contratto di

compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore

sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui

contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla Parte venditrice.

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate dal terzo saranno a quest'ultimo comunque restituite a titolo definitivo dal Proprietario.

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, Il terzo avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non recedere, il termine di cui all'art. 6 sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che questo ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dal terzo per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico, il terzo ha il diritto di recedere dal presente accordo, dandone comunicazione scritta al Proprietario. In tale caso, il Proprietario sarà obbligato a restituire al terzo le somme fino a tale data percepite da quest'ultimo.

## 12. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

12.1 Le Parti dovranno mantenere e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

## 13. RECESSO E RISOLUZIONE

13.1 Il terzo potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche soloparzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal terzo in conseguenza del recesso.

13.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il terzo potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

14. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

14.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del terzo, unitamente ai costi notarili relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

15. VARIE

15.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

15.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

15.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

16 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

16.1 Si allega al presente contratto sotto la lettera "B",

previa lettura, il certificato di destinazione urbanistica del Terreno promesso in vendita, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. 380/2001 dal Comune di Rotello (CB) in data 23 marzo 2020, previa dichiarazione della parte promittente venditrice che, dalla data di rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. Poiché detto certificato ha validità di un anno ai sensi del comma 3 dell'art. 30 del citato d.p.r., la parte Promittente venditrice si obbliga a richiedere a sua cura e spese un nuovo certificato prima della stipula del contratto definitivo.

#### 17. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

17.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

17.2 Per la definizione delle controversie che dovessero sorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Larino, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

#### 18. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

18.1 Con riferimento al D.lgs 196/03 e succ. mod. e a tutta la normativa in materia di privacy, le parti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali, anche

sensibili o giudiziari contenuti nel presente atto, per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere ad obblighi di legge, anche ai fini della normativa di cui al D.lgs. 109/07 e 231/07, per esigenze organizzative di studio e dichiarano di aver ricevuto in precedenza di questo atto ed in forma scritta, contestualmente al conferimento dell'incarico professionale, tutta l'informativa in materia di protezione di dati personali sensibili, esprimendo il relativo consenso, ed autorizzano il Notaio a comunicare i dati a terzi nei casi e modi previsti dalla legge.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, ritenendolo conforme alla loro volontà, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore undici e minuti quindici.

Consta di tre fogli dattiloscritti, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia, su dieci pagine e quanto fin qui della presente.

Firmato: BOLLELLA Pasquale Michele Domenico - Carolina Wally  
PERROTTA - Gianni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.



Repertorio n.42666

Raccolta n.16121

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno trenta del mese di giugno

(30 - 6 - 2020)

In Larino , alla Piazza dei Frentani n. 25

avanti a me dott. Luigi COLAVITA, Notaio in Termoli con studio

alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.9, iscritto nel Ruolo

dei Notai dei Distretti notarili riuniti di Campobasso, I-

sernia e Larino, sono presenti i signori:

**BOLLELLA** Claudio, agricoltore, nato a Colletorto (CB) il 21

marzo 1955 con domicilio in Rotello (CB) Via Maresciallo Diaz

n. 44, codice fiscale BLL CLD 55C21 C875 M, che dichiara di

essere coniugato in regime di comunione dei beni

**BERARDI** Angela Maria Rosalia, casalinga, nata a Rotello (CB)

il 4 settembre 1960 con domicilio in Rotello (CB) Via Mare-

sciallo Diaz n. 44, codice fiscale BRR NLM 60P44 H589 E, che

dichiara di essere coniugata in regime di comunione dei beni

(di seguito denominato come il "Proprietario - Promittente").

**MARSICANO** Giovanni, nato ad Agropoli (SA) il 12 maggio 1975,

residente in Capaccio Paestum Via Athena n. 29, in qualità di

Amministratore Unico e legale rappresentante della società

**M.E. FREE S.R.L.** con sede in Capaccio (SA) Via Athena n. 29,

capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente

quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio In-

R E G I S T R A T O  
Agenzia Entrate  
di Termoli  
il  
al n.  
Serie 1T

dustria Artigianato e Agricoltura di SALERNO e codice fiscale

04596750655, REA n.SA-379767 domiciliato per la carica presso

la sede sociale,

(di seguito denominato "Promissario - Stipulante")

(I Proprietari ed il Promissario saranno di seguito congiun-

tamente denominati le "Parti" o, con riferimento ad una Parte

soltanto, a seconda del contesto, una "Parte").

Detti Componenti, della cui identità personale e poteri di

firma, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il

presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto

segue:

PREMESSO CHE

(A) Il Proprietario, signori BOLLELLA Claudio e BERARDI

Angela Maria Rosalia, in regime di comunione legale dei beni,

ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del

terreno sito nel Comune di Rotello (CB) alla Contrada Piano

Palazzo, della superficie catastale di ha.1 a.20 ca.73 (ettari

uno are venti centiare settantatre), confinante con strada e

con le p.lle 60, 63 e 67 dello stesso foglio, salvo altri

riportato nel N.C.T. del Comune di Rotello

al foglio 42,

p.lla 66, seminativo classe 1, ha.1 a.20 ca.73 RD euro

56,12, RA euro 37,41

come meglio individuato e contornato nell'estratto di mappa

che, previa visione e sottoscrizione, si allega al presente

contratto sotto la lettera "A" (il "Terreno").

Il Terreno è pervenuto come segue:

- in virtù di compravendita ricevuta dal Notaio Antinucci Rosa del 20 settembre 1990 rep. 12650 trascritta a Campobasso il 18 ottobre 1990 ai nn. 10509/8915.

(B) Il Promissario intende acquistare dal Proprietario, il quale intende vendere in favore del Promissario, il suddetto Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva attesa di circa 0,5 MWp comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto- /impianti e la sua/loro connessione alla rete elettrica (gli "Impianti Fotovoltaici");

(C) che i coniugi BOLLELLA Claudio e BERARDI Angela Maria Rosalia intervengono in qualità di promittenti, il signor MARSICANO Giovanni che rappresenta la società **M.E. FREE S.R.L.**, che ha sviluppato il progetto, in qualità di stipulante, poiché il presente contratto si configura quale contratto preliminare a favore di terzo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1411 e segg. del c.c..

Pertanto, per effetto della presente stipulazione, il terzo beneficiario appresso indicato, acquista direttamente nei confronti del promittente il diritto a stipulare il contratto

definitivo di compravendita conseguente al presente preliminare.

Le parti consentono alla trascrizione immediata del presente preliminare a carico del promittente ed a favore del terzo beneficiario, esonerando il Dirigente dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità.

Di conseguenza, in caso di inadempimento da parte del promittente venditore, il terzo beneficiario potrà direttamente agire nei confronti dello stesso promittente, ai sensi dell'art. 2932 cc., per ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre; sia lo stipulante che il terzo potranno chiedere il risarcimento dell'eventuale danno derivante dall'inadempimento e/o la risoluzione del contratto;

(D) che è interesse dello stipulante, che ha sviluppato il progetto, attribuire al terzo il diritto alla stipula del contratto definitivo, utilizzando lo schema del contratto a favore di terzi, poiché la società terza beneficiaria dispone delle risorse tecniche ed economico - finanziarie necessarie per acquistare il terreno ed installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare;

(E) che lo stipulante intende rinunciare fin d'ora, come espressamente rinuncia, in maniera definitiva ed irrevocabile, alla facoltà di revocare la stipulazione a favore di terzo;

(F) che il terzo beneficiario ( detto in seguito anche sem-

plicemente "terzo" o "terzo beneficiario") della presente

stipulazione è la società **SR PROJECT 5 S.R.L.** con sede in

Milano (MI) Largo Guido Donegani n. 2, capitale sociale di

euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di

iscrizione presso la Camera di Commercio di MILANO MONZA

BRIANZA LODI e codice fiscale e partita IVA 10706920963, REA

n.MI-2551274

con unico socio soggetta all'altrui attività di direzione e

coordinamento ai sensi dell'art.2497 bis CC.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### 1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e

sostanziale del presente contratto (il "Contratto").

#### 2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario, detto anche promittente, promette di

vendere in favore del Promissario, detto anche stipulante, che

a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6

che segue (condizioni sospensive) promette di acquistare ai

sensi degli articoli 1411 e seguenti c.c., a favore della

società terza beneficiaria indicata in premessa, la piena

proprietà del Terreno in oggetto.

#### 3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Pro-

prietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero

ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario

stipulante e/o del terzo beneficiario, ovvero di

incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni fun-

zionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed

utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "Attività in Situ").

Il terzo beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno

che dovesse arrecare con mezzi meccanici o

altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od osta-

coli le Attività in Situ, sia lo stipulante che il terzo

potranno risolvere il presente Contratto ai sensi dell'arti-

colo 1454 del codice civile e avranno il diritto di ottenere

il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Pro-

prietario autorizza espressamente ed attribuisce allo stipu-

lante e/o al terzo la facoltà di presentare, anche in nome e

per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste

ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e

della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

#### 4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire

diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e,

in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di

amministrazione che possano pregiudicare il diritto del terzo

beneficiario e la realizzazione da parte di questi degli Im-

pianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il terzo beneficiario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il terzo beneficiario.

4.3 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere ogni rifiuto di qualsivoglia natura che sia stato depositato nel terreno dopo la sottoscrizione del presente contratto preliminare. Comunque il terzo è obbligato a pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc...) coltivati nei terreni oggetto di compravendita restando inteso tra le Parti che gli importi da rimborsare saranno quantificati in base al prezzo di Borsa Regionale e/o Nazionale correnti alla data dell'acquisto dei terreni per il tipo di raccolto a cui tali terreni saranno interessati.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno, dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, certificato di destinazione urbanistica,

certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare al terzo la piena proprietà del terreno libero da tali vincoli.

#### 5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del terzo, fatta eccezione per:

- la servitù di gasdotto costituita con atto autentificato dal Notaio Giuseppe Ladisa in data 25 novembre 2019 rep. 59603/17731 trascritta a Campobasso il 04 dicembre 2019 ai nn. 11805/9135.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce

inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito

il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun

titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla

manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che

possano aver determinato o determinare fenomeni di inquina-

mento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né be-

neficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali

o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni

d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente

Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che

precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data

di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di

sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data

in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte

del terzo.

## 6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione

del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle

condizioni sospensive di seguito previste (le "Condizioni

Sospensive") entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente

contratto (il "Termine"):

(a) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i

permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(b) l'ottenimento da parte del terzo delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici;

(c) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche

da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del terzo e, pertanto, il terzo potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del terzo il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6.1 non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il terzo di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 (trenta) gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 12 (dodici) mesi.

## 7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo per la vendita sarà corrisposto in una unica soluzione per un importo onnicomprensivo pari ad euro 43.000,00 (quarantatremila virgola zero) per ettaro, pagato contestualmente alla stipula del contratto definitivo, a mezzo bonifico bancario e/o assegni circolari, con contestuale rinuncia del venditore al diritto di ipoteca legale.

7.2 Entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla sottoscrizione

del presente preliminare, il terzo liquiderà al Proprietario

la somma di euro 2500 (duemilacinquecentoeuro) a titolo di

caparra confirmatoria ed in conto prezzo sull'importo totale

pattuito al punto 7.1, nei modi e termini seguenti:

- tramite bonifico bancario su c/c intestato ad entrambi i

proprietari, IBAN:IT82F0200841101000010493962 Unicredit.

Tali somme non potranno essere richieste in restituzione

qualora non si avverassero le condizioni sospensive riportate

nella sezione 6. Il mancato invio della prova di avvenuto pa-

gamento entro 5 giorni lavorativi dalla firma del presente

atto comporterà ipso iure la risoluzione del contratto. La

restante somma di cui al punto 7.1 sarà versata a saldo del

dovuto a mezzo di bonifico bancario sui conti correnti dei

signori proprietari.

7.3 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di

documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre

2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste

dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità

in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione

a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4

luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e

civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano

quanto segue:

a) che l'anticipo del prezzo, quale sopra riportato, sarà

pagato nei modi consentiti dalla legge e con mezzi di paga-

mento tracciabili;

b) che per la stipulazione del presente contratto dichiarano di non essersi avvalsi di mediatore.

#### 8. ELEZIONE DI DOMICILIO

8.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario promittente all'indirizzo indicato in comparsa atto;

- lo stipulante promissario in Ururi (CB), Via 13° Traversa Provinciale, civico n. 15, tel. 0874 831167 e-mail studio.plescias.cocco@virgilio.it.

8.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

#### 9. CESSIONE DEL CONTRATTO

9.1 Il Proprietario promittente attribuisce al terzo beneficiario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o altro soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga

a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché

rispettare tutte le clausole previste nel presente contratto e

nell'atto definitivo.

Il terzo dovrà altresì dare comunicazione scritta della ces-

sione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Pro-

prietario acconsente sin da ora che, a partire da tale mo-

mento, il terzo - cedente si intenderà liberato dalle proprie

obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi del-

l'articolo 1408 del Codice Civile.

#### 10 CONTRATTO DEFINITIVO

10.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo

dovrà contenere, mutatis mutandis, le stesse previsioni di cui

al presente Contratto.

10.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo

dovrà prevedere la facoltà per il terzo di recedere dal Con-

tratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni ne-

cessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti

Fotovoltaici.

10.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio

designato dal terzo. Le Parti convengono che, in applicazione

di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il terzo

potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) ri-

nunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive

e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del

Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R,

contenente anche indicazione del Notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto cessionario al quale il terzo avrà ceduto il presente contratto. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

10.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra, ad eccezione della caparra confirmatoria che non sarà restituita.

10.5 Il presente contratto annulla e sostituisce tutti i precedenti contratti preliminari stipulati e accordi verbali.

## 11 PRELAZIONE

11.1 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente accordo.

Il Proprietario si obbliga altresì a dare comunicazione al terzo beneficiario sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare

il diritto di prelazione.

11.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 11.1

dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contra-

enti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto; (ii)

essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a

mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, alle-

gando copia del presente contratto, da spedirsi entro 30

(trenta) giorni dalla sottoscrizione, come previsto dall'ar-

ticolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n.

817/1971.

11.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di

esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore

diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8

della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente

accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli

effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ot-

temperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n.

590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente accordo sarà

in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra il Proprietario

e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di

prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la

Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condi-

zioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il

coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla Parte venditrice.

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate dal terzo saranno a quest'ultimo comunque restituite a titolo definitivo dal Proprietario.

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, Il terzo avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non recedere, il termine di cui all'art. 6 sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che questo ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dal terzo per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico, il terzo ha il diritto di recedere dal presente accordo, dandone comunicazione scritta al Proprietario. In tale caso, il Proprietario sarà obbligato a restituire al terzo le somme fino a tale data percepite da quest' ultimo.

12. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

12.1 Le Parti dovranno mantenere e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

### 13. RECESSO E RISOLUZIONE

13.1 Il terzo potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal terzo in conseguenza del recesso.

13.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il terzo potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

### 14. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

14.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del terzo, unitamente ai costi notarili relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

#### 15.VARIE

15.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

15.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

15.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

#### 16 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

16.1 Si allega al presente contratto sotto la lettera "B",

previa lettura, il certificato di destinazione urbanistica del Terreno promesso in vendita, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. 380/2001 dal Comune di Rotello (CB) in data 14 ottobre 2019, previa dichiarazione della parte promittente venditrice che, dalla data di rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. Poiché detto certificato ha validità di un anno ai sensi del comma 3 dell'art. 30 del citato d.p.r., la parte Promittente venditrice si obbliga a richiedere a sua cura e spese un nuovo certificato prima della stipula del contratto definitivo.

#### 17. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

17.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

17.2 Per la definizione delle controversie che dovessero sorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Larino, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

#### 18. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

18.1 Con riferimento al D.lgs 196/03 e succ. mod. e a tutta la normativa in materia di privacy, le parti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali, anche

sensibili o giudiziari contenuti nel presente atto, per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere ad obblighi di legge, anche ai fini della normativa di cui al D.lgs. 109/07 e 231/07, per esigenze organizzative di studio e dichiarano di aver ricevuto in precedenza di questo atto ed in forma scritta, contestualmente al conferimento dell'incarico professionale, tutta l'informativa in materia di protezione di dati personali sensibili, esprimendo il relativo consenso, ed autorizzano il Notaio a comunicare i dati a terzi nei casi e modi previsti dalla legge.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, ritenendolo conforme alla loro volontà, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore dieci.

Consta di tre fogli dattiloscritti, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia, su dieci pagine e quanto fin qui della presente

Firmato: BOLLELLA Claudio - BERARDI Angela Maria Rosalia - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.



Repertorio n.42670

Raccolta n.16123

Luigi Colavita  
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventis il giorno trenta del mese di giugno

(30 - 6 - 2020)

In Larino , alla Piazza dei Frentani n. 25

avanti a me dott. Luigi COLAVITA, Notaio in Termoli con studio

alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.9, iscritto nel Ruolo

dei Notai dei Distretti notarili riuniti di Campobasso, I-

sernia e Larino, sono presenti i signori:

**BOLLELLA Maria**, pensionata, nata a Rotello (CB) il 22 febbraio

1949 con domicilio in Larino (CB) Via Tito Livio n. 15,

codice fiscale BLL MRA 49B62 H589 J, che dichiara di essere

coniugata in regime di comunione dei beni

**BOLLELLA Rosanna**, insegnante, nata a Rotello (CB) il 5 maggio

1953 con domicilio in Campobasso (CB) Via Lombardia n. 12,

codice fiscale BLL RNN 53E45 H589 A, che dichiara di essere

coniugata in regime di comunione dei beni

**DI MARIA Angela Michela**, pensionata, nata a Casalnuovo Mon-

terotaro (FG) il 25 maggio 1929 con domicilio in Rotello (CB)

Via Della Vittoria n. 2, codice fiscale DMR NLM 29E65 B904 Z,

che dichiara di essere vedova

(di seguito denominato come il "Proprietario - Promittente").

**MARSICANO Giovanni**, nato ad Agropoli (SA) il 12 maggio 1975,

residente in Capaccio Paestum Via Athena n. 29, in qualità di

Amministratore Unico e legale rappresentante della società

**M.E. FREE S.R.L.** con sede in Capaccio (SA) Via Athena n. 29,

capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente

quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio In-

dustria Artigianato e Agricoltura di SALERNO e codice fiscale

04596750655, REA n.SA-379767 domiciliato per la carica presso

la sede sociale,

(di seguito denominato "Promissario - Stipulante")

(I Proprietari ed il Promissario saranno di seguito congiun-

tamente denominati le "Parti" o, con riferimento ad una Parte

soltanto, a seconda del contesto, una "Parte").

Detti Comparenti, della cui identità personale e poteri di

firma, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il

presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto

segue:

PREMESSO CHE

(A) I Proprietari, per i diritti sotto specificati, hanno la

titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del terreno

sito nel Comune di Rotello (CB) alla Contrada Piano Palazzo,

della superficie catastale di ha.4 a.28 ca.59 (ettari quattro

are ventotto centiare cinquantanove), confinante con strada e

con le p.lle 91, 94 e 60 dello stesso foglio, vallone, salvo

altri

riportato nel N.C.T. del Comune di Rotello

al foglio 42,

p.lla 80, seminatico classe 1, ha.1 a.92 ca.30 RD euro

89,38, RA euro 59,59

p.lla 62 a. 64 ca. 09 seminativo classe 1 RD euro 29,79 RA

euro 19,86

p.lla 61 a. 64 ca. 20 seminativo classe 1 RD euro 29,84 RA

euro 19,89

p.lla 56 a. 54 ca. 80 seminativo classe 2 RD euro 18,40 RA

euro 15,57

p.lla 57 a. 53 ca. 20 seminativo classe 2 RD euro 17,86 RA

euro 15,11

come meglio individuato e contornato nell'estratto di mappa

che, previa visione e sottoscrizione, si allega al presente

contratto sotto la lettera "A" (il "Terreno").

Il Terreno è pervenuto come segue:

- p.lla 80: di proprietà di BOLLELLA Maria, **BOLLELLA** Rosanna

**e DI MARIA** Angela Michela per 1/3 ciascuna, pervenuta in virtù

di successione legittima al rispettivo padre e coniuge BOL-

LELLA Giovanni Paolo, nato a Morcone (BN) il 25 gennaio 1921 e

deceduto il 31 marzo 1996, denuncia di successione presentata

a Larino (CB) il 14 ottobre 1996 classificata al n. 87/258,

trascritta a Campobasso il 21 dicembre 1996 ai nn.

13015/10798; detta p.lla 80 (ex p.lle 26 e 27) gli è stata

attribuita con decreto di attribuzione di quote per divisione

emesso dal Giudice Istruttore del Tribunale di Larino in data

14 aprile 1987 rep. 154/78 trascritto a Campobasso il 04

settembre 1993 ai nn. 7808/6464;

- p.lle 61, 62, 56 e 57: di proprietà per 1/6 ciascuna di BOLLELLA Maria e BOLLELLA Rosanna e per 4/6 di DI MARIA Angela Michela pervenute come segue:

- i diritti pari ad 1/6 ciascuna pervenuti in virtù di successione legittima al rispettivo padre e coniuge BOLLELLA Giovanni Paolo, nato a Morcone (BN) il 25 gennaio 1921 e deceduto il 31 marzo 1996, sopra citata; al defunto i diritti pari a 3/6, in regime di comunione legale, erano pervenuti con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antinucci Rosa del 20 settembre 1990 rep. 12650, trascritto a Campobasso il 18 ottobre 1990 ai nn. 10509/8915:

- i diritti pari a 3/6 a DI MARIA Angela Michela sono pervenuti con l'atto di compravendita a rogito Notaio Antinucci sopra citato.

(B) Il Promissario intende acquistare dal Proprietario, il quale intende vendere in favore del Promissario, il suddetto Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva attesa di circa 3 MWp comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto/impianti e la sua/loro connessione alla rete elettrica (gli "Impianti Fotovoltaici");

(C) che le signore BOLLELLA Maria, BOLLELLA Rosanna e DI

MARIA Angela Michela intervengono in qualità di promittenti,

il signor MARSICANO Giovanni che rappresenta la società **M.E.**

**FREE S.R.L.**, che ha sviluppato il progetto, in qualità di

stipulante, poiché il presente contratto si configura quale

contratto preliminare a favore di terzo, ai sensi e per gli

effetti degli articoli 1411 e segg. del c.c..

Pertanto, per effetto della presente stipulazione, il terzo

beneficiario appresso indicato, acquista direttamente nei

confronti del promittente il diritto a stipulare il contratto

definitivo di compravendita conseguente al presente prelimi-

nare.

Le parti consentono alla trascrizione immediata del presente

preliminare a carico del promittente ed a favore del terzo

beneficiario, esonerando il Dirigente dell'Agenzia del Ter-

ritorio competente da ogni responsabilità.

Di conseguenza, in caso di inadempimento da parte del pro-

mittente venditore, il terzo beneficiario potrà direttamente

agire nei confronti dello stesso promittente, ai sensi del-

l'art. 2932 cc., per ottenere l'esecuzione specifica del-

l'obbligo di contrarre; sia lo stipulante che il terzo po-

tranno chiedere il risarcimento dell'eventuale danno derivante

dall'inadempimento e/o la risoluzione del contratto;

(D) che è interesse dello stipulante, che ha sviluppato il

progetto, attribuire al terzo il diritto alla stipula del

contratto definitivo, utilizzando lo schema del contratto a favore di terzi, poiché la società terza beneficiaria dispone delle risorse tecniche ed economico - finanziarie necessarie per acquistare il terreno ed installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare;

(E) che lo stipulante intende rinunciare fin d'ora, come espressamente rinuncia, in maniera definitiva ed irrevocabile, alla facoltà di revocare la stipulazione a favore di terzo;

(F) che il terzo beneficiario ( detto in seguito anche semplicemente "terzo" o "terzo beneficiario") della presente stipulazione è la società **SR PROJECT 5 S.R.L.** con sede in Milano (MI) Largo Guido Donegani n. 2, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio di MILANO MONZA BRIANZA LODI e codice fiscale e partita IVA 10706920963, REA n.MI-2551274

con unico socio soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art.2497 bis CC.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### 1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "Contratto").

#### 2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario, detto anche promittente, promette di vendere in favore del Promissario, detto anche stipulante, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue (condizioni sospensive) promette di acquistare ai sensi degli articoli 1411 e seguenti c.c., a favore della società terza beneficiaria indicata in premessa, la piena proprietà del Terreno in oggetto.

### 3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario stipulante e/o del terzo beneficiario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "Attività in Situ"). Il terzo beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, sia lo stipulante che il terzo potranno risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avranno il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce allo stipu-

lante e/o al terzo la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

#### 4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del terzo beneficiario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il terzo beneficiario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il terzo beneficiario.

4.2 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere ogni rifiuto di qualsivoglia natura che sia stato depositato nel terreno dopo la sottoscrizione del presente contratto preliminare. Comunque il terzo è obbligato a pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc...)

coltivati nei terreni oggetto di compravendita restando inteso tra le Parti che gli importi da rimborsare saranno quantificati in base al prezzo di Borsa Regionale e/o Nazionale correnti alla data dell'acquisto dei terreni per il tipo di raccolto a cui tali terreni saranno interessati.

4.3 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno, dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, certificato di destinazione urbanistica, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare al terzo la piena proprietà del terreno libero da tali vincoli.

## 5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il

pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del terzo,

fatta eccezione per:

- la servitù di gasdotto derivante da scrittura privata autenticata dal Notaio Ladisa Giuseppe di Castellana Grotte del 28 novembre 2019 rep. 59628/17756 trascritta a Campobasso l'11 dicembre 2019 ai nn. 12090/9368.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di

sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data

in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte

del terzo.

#### 6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione

del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle

condizioni sospensive di seguito previste (le "Condizioni

Sospensive") entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente

contratto (il "Termine"):

(a) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i

permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manu-

tenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di

attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero,

a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del De-

creto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovol-

taici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate es-

sendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge.

A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizza-

zioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative

approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni

Sospensive;

(b) l'ottenimento da parte del terzo delle soluzioni tecniche

minime per la connessione degli ImpiantiFotovoltaici inviate

dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano

la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica

in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici; (c) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del terzo e, pertanto, il terzo potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del terzo il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6.1 non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il terzo di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effet-

tuare 30 (trenta) gg. prima della scadenza naturale, che

sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di

12 (dodici) mesi.

#### 7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo per la vendita sarà corrisposto in una

unica soluzione per un importo omnicomprensivo pari ad euro

43.000,00 (quarantatremila virgola zero) per ettaro, conte-

stualmente alla stipula del contratto definitivo, a mezzo

bonifico bancario e/o assegni circolari, con contestuale ri-

nunzia del venditore al diritto di ipoteca legale.

7.2 Entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla sottoscrizione

del presente preliminare, il terzo liquiderà al Proprietario

la somma di euro 5.000 (cinquemila) a titolo di caparra con-

firmatoria ed in conto prezzo sull'importo totale pattuito al

punto 7.1, nei modi e termini seguenti:

- Euro 2.500 (duemilacinquecento) tramite bonifico bancario su

c/c intestato a Bollella Maria, IBAN:IT5-

0L0200841051000021019642 Unicredit;

- Euro 2.500 (duemilacinquecento) tramite bonifico bancario su

c/c intestato a Bollella Rosanna, IBAN:IT2-

7N0200803813000011069925 Unicredit.

Tali somme non potranno essere richieste in restituzione

qualora non si verificassero le condizioni sospensive ripor-

tate nella sezione 6. Il mancato invio della prova di avvenuto

pagamento entro 5 giorni lavorativi dalla firma del presente

atto comporterà ipso iure la risoluzione del contratto. La restante somma di cui al punto 7.1 sarà versata a saldo del dovuto a mezzo di bonifico bancario e/o assegni circolari alla stipula dell'atto notarile definitivo.

7.3 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

- a) che l'anticipo del prezzo, quale sopra riportato, sarà pagato nei modi consentiti dalla legge e con mezzi di pagamento tracciabili;
- b) che per la stipulazione del presente contratto dichiarano di non essersi avvalsi di mediatore.

## 8. ELEZIONE DI DOMICILIO

8.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

-il Proprietario promittente all'indirizzo indicato in comparsa atto;

- lo stipulante promissario in Ururi (CB), presso lo studio associato COCCO-PLESCIA - Via 13° Traversa Provinciale, civico

n. 15, tel. 0874 831167 e-mail studio.plescia.cocco@virgilio.it.

8.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

#### 9. CESSIONE DEL CONTRATTO

9.1 Il Proprietario promittente attribuisce al terzo beneficiario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o altro soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nel presente contratto e nell'atto definitivo. Il terzo dovrà altresì dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che, a partire da tale momento, il terzo - cedente si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

#### 10 CONTRATTO DEFINITIVO

10.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, mutatis mutandis, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

10.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere la facoltà per il terzo di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

10.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal terzo. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il terzo potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del Notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto cessionario al quale il terzo avrà ceduto il presente contratto. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

10.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inef-

ficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra, e pertanto la caparra confirmatoria non sarà restituita.

#### 11 PRELAZIONE

11.1 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente accordo.

Il Proprietario si obbliga altresì a dare comunicazione al terzo beneficiario sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

11.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 11.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto;

(ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente contratto, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n.817/1971.

11.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra il Proprietario e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla Parte venditrice.

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate dal terzo saranno a quest'ultimo comunque restituite a titolo definitivo dal Proprietario.

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, Il terzo avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non re-

cedere, il termine di cui all'art. 6 sarà prolungato per un

numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è

rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prela-

zione da parte dell'avente diritto, e una volta che questo

ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare

le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dal

terzo per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico,

il terzo ha il diritto di recedere dal presente accordo,

dandone comunicazione scritta al Proprietario. In tale caso,

il Proprietario sarà obbligato a

restituire al terzo le somme fino a tale data percepite da

quest' ultimo.

## 12. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

12.1 Le Parti dovranno mantenere e dovranno fare sì che i

propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori

mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul pre-

sente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte

sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui

effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a

seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità

amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'auto-

rizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Foto-

voltaici.

## 13. RECESSO E RISOLUZIONE

13.1 Il terzo potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal terzo in conseguenza del recesso.

13.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il terzo potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

#### 14. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

14.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del terzo, unitamente ai costi notarili relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

#### 15. VARIE

15.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal ri-

guardo.

15.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

15.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

#### 16 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

16.1 Si allega al presente contratto sotto la lettera "B", previa lettura, il certificato di destinazione urbanistica del Terreno promesso in vendita, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. 380/2001 dal Comune di Rotello (CB) in data 14 ottobre 2019, previa dichiarazione della parte promittente venditrice che, dalla data di rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. Poiché detto certificato ha validità di un anno ai sensi del comma 3 dell'art. 30 del citato d.p.r., la parte Promittente venditrice si obbliga a richiedere a sua cura e spese un nuovo certificato prima della stipula del contratto definitivo.

#### 17. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

17.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge ita-

liana. In particolare, per quanto non espressamente previsto

nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le

disposizioni del Codice Civile.

17.2 Per la definizione delle controversie che dovessero in-

sorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, e-

secuzione ed interpretazione del presente Contratto è compe-

tente, in via esclusiva, il Foro di Larino, intendendosi

consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza

giudiziaria.

#### 18. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

18.1 Con riferimento al D.lgs 196/03 e succ. mod. e a tutta la

normativa in materia di privacy, le parti autorizzano me No-

taio al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali, anche

sensibili o giudiziari contenuti nel presente atto, per dare

esecuzione all'atto stesso, per adempiere ad obblighi di

legge, anche ai fini della normativa di cui al D.lgs. 109/07 e

231/07, per esigenze organizzative di studio e dichiarano di

aver ricevuto in precedenza di questo atto ed in forma

scritta, contestualmente al conferimento dell'incarico pro-

fessionale, tutta l'informativa in materia di protezione di

dati personali sensibili, esprimendo il relativo consenso, ed

autorizzano il Notaio a comunicare i dati a terzi nei casi e

modi previsti dalla legge.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto del quale ho

dato lettura alle parti che, ritenendolo conforme alla loro

volontà, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore tredici.

Consta tre fogli dattiloscritti, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia, su undici pagine e quanto fin qui della presente.

Firmato: Maria BOLLELLA - Rosanna BOLELLA - DI MARIA Angela Michela - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.

## **Notaio**

**Dr. Luigi COLAVITA**

**Sede:** 86039 Termoli (C.B.)

Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.9

Tel/fax 0875 708135

Email: [studiocolavita.ter@alice.it](mailto:studiocolavita.ter@alice.it)

Pec: [l.colavita@pec.it](mailto:l.colavita@pec.it)

**Ufficio secondario:** 86035 Larino (CB)

Piazza dei Frentani n.25

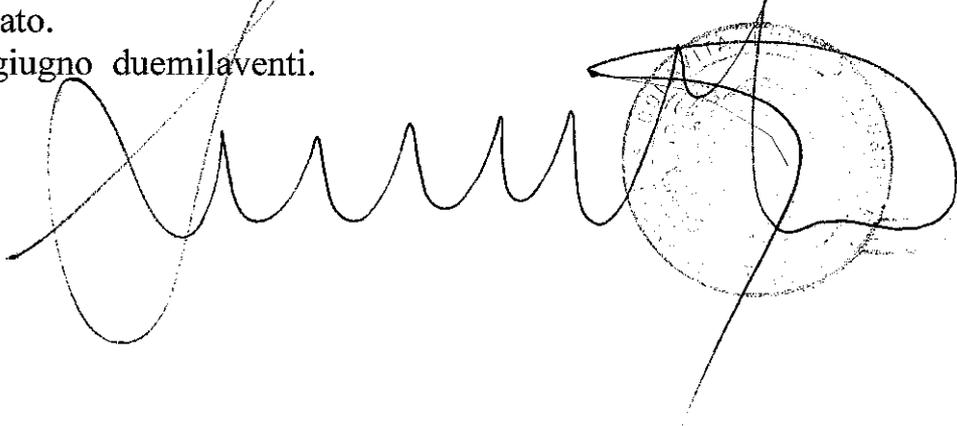
Tel/fax 0874 823939

Email: [colavita.larino@alice.it](mailto:colavita.larino@alice.it)

### **CERTIFICATO DI AVVENUTA STIPULA**

Certifico io sottoscritto dr. **Luigi COLAVITA**, Notaio in Termoli, iscritto nel Ruolo dei Notai dei Distretti Notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino che, in data odierna, ho ricevuto il contratto preliminare di compravendita a favore di terzo, contrassegnato dal numero di repertorio/raccolta 42614/16080 (BOLLELLA GIACOMO PASQUALE) il cui integrale contenuto è riportato nell' allegato al presente certificato.

Larino, undici giugno duemilaventi.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luigi Colavita', is written across the page. To the right of the signature is a circular notary stamp, which is partially obscured by the signature's loops. The stamp contains text, likely the notary's name and office details, but it is difficult to read due to the overlapping signature.

Repertorio n.

Raccolta n.

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno undici del mese di giugno

(11 - 6 - 2020)

In Larino , alla Piazza dei Frentani n. 25

avanti a me dott. Luigi COLAVITA, Notaio in Termoli con studio  
alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.9, iscritto nel Ruolo  
dei Notai dei Distretti notarili riuniti di Campobasso,  
Isernia e Larino, sono presenti i signori:

**BOLLELLA** Giacomo Pasquale, pensionato, nato a Rotello (CB) il  
20 luglio 1951 con domicilio in Rotello (CB) Piazza Gramsci  
n. 1, codice fiscale BLL GMP 51L20 H589 U, che dichiara di  
essere coniugato in regime di comunione dei beni

**IALENTI** Ida Maddalena, impiegata, nata a Campolieto (CB) il 24  
gennaio 1955 con domicilio in Rotello (CB) Piazza Gramsci n.  
1, codice fiscale LNT DDD 55A64 B544 B, che dichiara di  
essere coniugata in regime di comunione dei beni

(di seguito denominato come il "Proprietario - Promittente").

**MARSICANO** Giovanni, nato ad Agropoli (SA) il 12 maggio 1975,  
residente in Capaccio Paestum Via Athena n. 29, in qualità di  
Amministratore Unico e legale rappresentante della società

**M.E. FREE S.R.L.** con sede in Capaccio (SA) Via Athena n. 29,  
capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente  
quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio

Industria Artigianato e Agricoltura di SALERNO e codice fiscale 04596750655, REA n.SA-379767 domiciliato per la carica presso la sede sociale,

(di seguito denominato "Promissario - Stipulante")

(Il Proprietario ed il Promissario saranno di seguito congiuntamente denominati le "Parti" o, con riferimento ad una Parte soltanto, a seconda del contesto, una "Parte").

Detti Componenti, della cui identità personale e poteri di firma, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

(A) Il Proprietario, signor BOLLELLA Giacomo Pasquale, ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità dei seguenti terreni siti nel Comune di Rotello

(CB) alla Contrada Piana Palazzo, e precisamente:

- terreno della superficie catastale di ha.1 a.08 ca.90 (ettari uno are otto centiare novanta), confinante con strada e con le p.lle 94 e 80 dello stesso foglio, salvo altri riportati nel N.C.T. del Comune di Rotello al foglio 42,

p.lla 91, seminativo classe 1, ha.1 a.08 ca.90 RD euro 50,62, RA euro 33,75

- terreno della superficie catastale di ha.5 a. 37 ca.00 (ettari cinque are trentasette centiare zero) confinante con

strada e con le p.lle 66, 67, 20 e 35 dello stesso foglio,  
salvo altri

riportato nel N.C.T. del Comune di Rotello

al foglio 42,

p.lla 63, seminativo, classe 1, a.62 ca.00 RD euro 28,82, RA  
euro 19,21

p.lla 24 ha. 4 a. 75 ca. 00 RD euro 226,59 RA euro 143,32

(di cui: AA, seminativo, classe 1, ha.4 a.00 ca.00, RD euro  
185,92, RA euro 123,95 ed AB, uliveto, classe 1, a.75 ca.00,  
RD euro 40,67, RA euro 19,37)

come meglio individuato e contornato nell'estratto di mappa  
che, previa visione e sottoscrizione, si allega al presente  
contratto sotto la lettera "A" (il "Terreno").

Il Terreno è pervenuto come segue:

- le p.lle 91 (fusa con la p.lla 81) e 24 in virtù di atto di  
divisione ricevuto dal Notaio Gennaro De Paola di Campobasso  
in data 12 luglio 2005 rep. 29619 trascritto a Campobasso il  
19 luglio 2005 ai nn. 7617/5486;

le precedenti provenienze sono:

- per la p.lla 91 (fusa con la p.lla 81), la sentenza del  
Pretore di Larino del 01 giugno 1992 rep. 193/92 trascritta a  
Campobasso il 17 settembre 1992 ai nn. 8948/7444 e il decreto  
di attribuzione di quote per divisione del Giudice Istruttore  
del Tribunale di Larino del 14 aprile 1987 rep. 154/78,  
trascritto a Campobasso il 04 settembre 1993 ai nn. 7805/6461,

successione presentata a Larino il 18 febbraio 1992 n. 96/226  
trascritta a Campobasso il 09 aprile 1992 ai nn. 4191/3599 e  
successione modificativa n. 245/63 dell'11 ottobre 1994  
trascritta a Campobasso il 21 febbraio 1995 ai nn. 1952/1645  
in morte del padre Bollella Berardino nato a Morcone (BN) il  
30 gennaio 1916 deceduto il 09 aprile 1991 (il coniuge  
Vascello Erminia aveva rinunciato alla eredità con verbale  
della Pretura di Larino in data 27 settembre 1991);

- per la p.lla 24 la donazione ricevuta dal Notaio Gennaro De  
Paola di Campobasso in data 12 luglio 2005 rep. 29618/18605,  
registrata a Campobasso il 21 luglio 2005 al n. 1394 e  
trascritta a Campobasso il 19 luglio 2005 ai nn. 7616/5485  
dalla madre Vascello Erminia nata a Morcone (BN) il 7 ottobre  
1924 la quale aveva acquistato il bene con atto di  
compravendita ricevuto dal Notaio D'Ettore in data 25 febbraio  
1950 registrato a Larino in data 15 marzo 1950 al n. 469.

- la p.lla 63 (che comprende la p.lla 64) in virtù di  
compravendita, quale bene destinato all'esercizio dell'impresa  
agricola, ricevuta dal Notaio Antinucci Rosa del 20 settembre  
1990 rep. 12650/1900 trascritta a Campobasso il 18 ottobre  
1990 ai nn. 10509/8915.

(B) Il Promissario intende acquistare dal Proprietario, il  
quale intende vendere in favore del Promissario, il suddetto  
Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la  
produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e

indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva attesa di circa 2,85 MWp comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto/impianti e la sua/loro connessione alla rete elettrica (gli "Impianti Fotovoltaici");

(C) che il signor BOLLELLA Giacomo Pasquale, con il consenso del coniuge IALENTI Ida Maddalena, quest'ultima, relativamente alla p.lla 63 del foglio 42, per quanto possa occorrere, interviene in qualità di promittenti, il signor MARSICANO Giovanni che rappresenta la società **M.E. FREE S.R.L.**, che ha sviluppato il progetto, in qualità di stipulante, poiché il presente contratto si configura quale contratto preliminare a favore di terzo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1411 e segg. del c.c..

Pertanto, per effetto della presente stipulazione, il terzo beneficiario appresso indicato, acquista direttamente nei confronti del promittente il diritto a stipulare il contratto definitivo di compravendita conseguente al presente preliminare.

Le parti consentono alla trascrizione immediata del presente preliminare a carico del promittente ed a favore del terzo beneficiario, esonerando il Dirigente dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità.

Di conseguenza, in caso di inadempimento da parte del

promittente venditore, il terzo beneficiario potrà direttamente agire nei confronti dello stesso promittente, ai sensi dell'art. 2932 cc., per ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre; sia lo stipulante che il terzo potranno chiedere il risarcimento dell'eventuale danno derivante dall'inadempimento e/o la risoluzione del contratto;

(D) che è interesse dello stipulante, che ha sviluppato il progetto, attribuire al terzo il diritto alla stipula del contratto definitivo, utilizzando lo schema del contratto a favore di terzi, poiché la società terza beneficiaria dispone delle risorse tecniche ed economico - finanziarie necessarie per acquistare il terreno ed installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare;

(E) che lo stipulante intende rinunciare fin d'ora, come espressamente rinuncia, in maniera definitiva ed irrevocabile, alla facoltà di revocare la stipulazione a favore di terzo;

(F) che il terzo beneficiario ( detto in seguito anche semplicemente "terzo" o "terzo beneficiario") della presente stipulazione è la società **SR PROJECT 5 S.R.L.** con sede in Milano (MI) Largo Guido Donegani n. 2, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio di MILANO MONZA BRIANZA LODI e codice fiscale e partita IVA 10706920963, REA n.MI-2551274

con unico socio soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art.2497 bis CC.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "Contratto").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario, detto anche promittente, promette di vendere in favore del Promissario, detto anche stipulante, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue (condizioni sospensive) promette di acquistare ai sensi degli articoli 1411 e seguenti c.c., a favore della società terza beneficiaria indicata in premessa, la piena proprietà del Terreno in oggetto.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a porzione di minore

estensione. Detta riduzione non dovrà superare il 20% (venti per cento) dell'intera superficie. A tal fine, il terzo beneficiario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

### 3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario stipulante e/o del terzo beneficiario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "Attività in Situ"). Il terzo beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, sia lo stipulante che il terzo potranno risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avranno il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce allo

stipulante e/o al terzo la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

#### 4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del terzo beneficiario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il terzo beneficiario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il terzo beneficiario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del terreno promesso in vendita di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta ove strettamente necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso

da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il terzo della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul terreno in oggetto , si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno). Comunque il terzo è obbligato a pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc...) coltivati nei terreni oggetto di compravendita.

4.5 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno, dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di

provenienza, certificato di destinazione urbanistica, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare al terzo la piena proprietà del terreno libero da tali vincoli.

#### 5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del terzo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

- a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;
- b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del terzo.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) a notificare immediatamente al terzo qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del terzo in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno,

(b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del terzo sopra indicati,

(c) ad osservare le direttive del terzo in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

## 6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "Condizioni Sospensive") entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto (il "Termine"):

(a) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(b) l'ottenimento da parte del terzo delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate

dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici;

(c) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del terzo e, pertanto, il terzo potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del terzo il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6.1 non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle

Parti. Resta salva la possibilità per il terzo di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 (trenta) gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 12 (dodici) mesi.

#### 6 BIS CONDIZIONE RISOLUTIVA

Poichè la p.lla 24 del fg. 42 è pervenuta per donazione ricevuta dal Notaio Gennaro De Paola di Campobasso in data 12 luglio 2005 rep. 29618/18605, registrata a Campobasso il 21 luglio 2005 al n. 1394 e trascritta a Campobasso il 19 luglio 2005 ai nn. 7616/5485 dalla madre Vascello Erminia nata a Morcone (BN) il 7 ottobre 1924, vivente, al fine di tutelare il promissario acquirente da future eventuali azioni di riduzione e conseguente restituzione, il presente contratto è sottoposto alla condizione risolutiva, prevista a favore e nell'interesse del promissario acquirente, che vi potrà rinunciare, della mancata rinuncia all'azione di riduzione da parte dei legittimari, nell'ipotesi di decesso della donante.

Qualora invece la donante fosse ancora in vita, nel momento in cui dovrà essere stipulato il definitivo, la parte promittente venditrice si obbliga, su richiesta della parte promissaria acquirente, a produrre idonea polizza assicurativa a sua cura e spese.

#### 7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo per la vendita sarà corrisposto in una

unica soluzione per un importo omnicomprensivo pari ad euro 43.000,00 (quarantatremila virgola zero) per ettaro, contestualmente alla stipula del contratto definitivo, a mezzo bonifico bancario e/o assegni circolari, con contestuale rinuncia del venditore al diritto di ipoteca legale.

7.2. Entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente preliminare, il terzo liquiderà al Proprietario la somma di euro 2.850,00 (duemilaottocentocinquanta virgola zero), a titolo di caparra confirmatoria ed in conto prezzo sull'importo totale pattuito al punto 7.1, nei modi e termini seguenti:

- euro 2.850,00 (duemilaottocentocinquanta virgola zero) tramite bonifico bancario su c/c intestato a BOLLELLA Giacomo Pasquale IBAN:IT71X0760103800000034003624 BancoPoste.

Tali somma non potranno essere richieste in restituzione qualora di prefigurassero le condizioni risolutive riportate nella sezione 6 e nella sezione 13.1. Il mancato invio della prova di avvenuto pagamento entro 5 giorni lavorativi dalla firma del presente atto comporterà ipso iure la risoluzione del contratto. La restante somma di cui al punto 7.1 sarà versata a saldo del dovuto a mezzo di bonifico bancario sui conti correnti intestati alla proprietà, alla stipula dell'atto notarile definitivo.

7.3 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre

2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

- a) che l'anticipo del prezzo, quale sopra riportato, sarà pagato nei modi consentiti dalla legge e con mezzi di pagamento tracciabili;
- b) che per la stipulazione del presente contratto dichiarano di non essersi avvalsi di mediatore.

#### 8. ELEZIONE DI DOMICILIO

8.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario promittente all'indirizzo indicato in comparsa atto;
- lo stipulante promissario in Ururi (CB), Via 13° Traversa Provinciale, civico n. 15, tel. 0874 831167 e-mail studio.plescia.cocco@virgilio.it.

8.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo

domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

#### 9. CESSIONE DEL CONTRATTO

9.1 Il Proprietario promittente attribuisce al terzo beneficiario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o altro soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nel presente contratto e nell'atto definitivo.

Il terzo dovrà altresì dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che, a partire da tale momento, il terzo - cedente si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

#### 10 CONTRATTO DEFINITIVO

10.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, mutatis mutandis, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

10.2 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal terzo. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il terzo

potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del Notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto cessionario al quale il terzo avrà ceduto il presente contratto. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

10.3 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

## 11 PRELAZIONE

11.1 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente accordo.

Il Proprietario si obbliga altresì a dare comunicazione al terzo beneficiario sia della sopra citata notifica sia

dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

11.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 11.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto;

(ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente contratto, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

11.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra il Proprietario e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e

condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla Parte venditrice.

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate dal terzo saranno a quest'ultimo comunque restituite a titolo definitivo dal Proprietario.

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, Il terzo avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non recedere, il termine di cui all'art. 6 sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che questo ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dal terzo per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico, il terzo ha il diritto di recedere dal presente accordo, dandone comunicazione scritta al Proprietario. In tale caso, il Proprietario sarà obbligato a restituire al terzo le somme fino a tale data percepite da

quest' ultimo.

## 12. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

12.1 Le Parti dovranno mantenere e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

## 13. RECESSO E RISOLUZIONE

13.1 Il terzo potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal terzo in conseguenza del recesso.

13.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il terzo potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei

danni dal Proprietario.

#### 14. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

14.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del terzo , unitamente ai costi notarili relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

#### 15. VARIE

15.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

15.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

15.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

16 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

16.1 Si allegano al presente contratto sotto le lettere "B" e "C", previa lettura, i certificati di destinazione urbanistica dei Terreni promessi in vendita, rilasciati ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. 380/2001 dal Comune di Rotello (CB) in data 14 ottobre 2019 ed in data 23 marzo 2020, previa dichiarazione della parte promittente venditrice che, dalle date di rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. Poiché detti certificati hanno validità di un anno ai sensi del comma 3 dell'art. 30 del citato d.p.r., la parte Promittente venditrice si obbliga a richiedere a sua cura e spese un nuovo certificato prima della stipula del contratto definitivo.

17. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

17.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

17.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Larino, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

18. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

18.1 Con riferimento al D.lgs 196/03 e succ. mod. e a tutta la normativa in materia di privacy, le parti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali, anche sensibili o giudiziari contenuti nel presente atto, per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere ad obblighi di legge, anche ai fini della normativa di cui al D.lgs. 109/07 e 231/07, per esigenze organizzative di studio e dichiarano di aver ricevuto in precedenza di questo atto ed in forma scritta, contestualmente al conferimento dell'incarico professionale, tutta l'informativa in materia di protezione di dati personali sensibili, esprimendo il relativo consenso, ed autorizzano il Notaio a comunicare i dati a terzi nei casi e modi previsti dalla legge.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, ritenendolo conforme alla loro volontà, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore diciotto.

Consta di quattro fogli dattiloscritti, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia, su dodici pagine e quanto fin qui della presente.



Repertorio n.42612

Raccolta n.16078

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno dieci del mese di giugno

(10 - 6 - 2020)

In Termoli, nel mio studio alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 9, avanti a me dott. Luigi COLAVITA, Notaio in Termoli, iscritto nel Ruolo dei Notai dei Distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, sono presenti i signori:

**PASTO' Emilio**, pensionato, nato ad Ururi (CB) l'8 agosto 1942 con domicilio in Ururi (CB) Contrada Vigne n. 21, codice fiscale PST MLE 42M08 L505 K, che dichiara di essere vedovo

**PASTO' Maria Pina**, libero professionista, nata ad Ururi (CB) il 18 luglio 1971 con domicilio in Campobasso (CB) Via Elena n. 54, codice fiscale PST MPN 71L58 L505 Q, che dichiara di essere libera di stato

la quale interviene al presente atto sia in proprio che quale procuratrice speciale di

**PASTO' Luigi Fausto**, dirigente, nato a Larino (CB) il 25 ottobre 1977 con domicilio in San Lazzaro di Savena (BO) Via Emilia n. 146, codice fiscale PST LFS 77R25 E456 B, coniugato in regime di separazione dei beni

giusta procura speciale ricevuta dal Notaio Marco ORLANDONI di Bologna in data 8 maggio 2020 rep. n.42285 che, previa

dispensa dalla lettura, si allega al presente atto sotto la lettera "A"

e di

**PASTO'** Luigina Fernanda, medico veterinario, nata a Larino (CB) l'1 luglio 1974 con domicilio in Bologna (BO) Via Angelelli n. 14/2, codice fiscale PST LNF 74L41 E456 D, che dichiara di essere libera di stato

giusta procura speciale ricevuta dal Notaio Raffaele FERRANDINO di Bazzano in data 10 febbraio 2020 rep. n.12585 che, previa dispensa dalla lettura, si allega al presente atto sotto la lettera "B"

(di seguito denominati come il "Proprietario - Promittente").

MARSICANO Giovanni, nato ad Agropoli (SA) il 12 maggio 1975, residente in Capaccio Paestum Via Athena n. 29, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società

**M.E. FREE S.R.L.** con sede in Capaccio (SA) Via Athena n. 29, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di SALERNO e codice fiscale 04596750655, REA n.SA-379767 domiciliato per la carica presso la sede sociale,

(di seguito denominato "Promissario - Stipulante")

(Il Proprietario ed il Promissario saranno di seguito congiuntamente denominati le "Parti" o, con riferimento ad una Parte soltanto, a seconda del contesto, una "Parte").

Detti Comparenti, della cui identità personale e poteri di firma, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

(A) Il Proprietario, signori PASTO' Emilio per i diritti pari a 6/9, PASTO' Luigi Fausto per i diritti pari a 1/9, PASTO' Luigina Fernanda per i diritti pari a 1/9 e PASTO' Maria Pina per i diritti pari a 1/9, ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del terreno sito nel Comune di Ururi (CB) alla Contrada Grimani Libertucci, della superficie catastale di ha.1 a.59 ca.70 (ettari uno are cinquantanove centiare settanta), confinante con le p.lle 56, 57 e 75 dello stesso foglio  
 riportato nel N.C.T. del Comune di Ururi  
 al foglio 29,  
 p.lla 58, seminativo classe 2, ha.1 a.59 ca.70 RD euro 53,61, RA euro 49,49  
 come meglio individuato e contornato nell'estratto di mappa che, previa visione e sottoscrizione, si allega al presente contratto sotto la lettera "C" (il "Terreno").

Il Terreno è pervenuto come segue:

- a PASTO' Emilio i diritti pari a 9/18 in virtù di compravendita ricevuta dal Notaio Giuseppe Macchiagodena di Termoli in data 04 aprile 1984 registrata a Termoli il 20

aprile 1984 al n. 752 e trascritta a Campobasso il 28 aprile 1984 ai nn. 4278/3715 annotata di cancellazione di patto di riservato dominio in data 19 novembre 2009 al n. 1391;

- a PASTO' Emilio i diritti pari a 3/18, PASTO' Luigi Fausto, PASTO' Luigina Fernanda e PASTO' Maria Pina i diritti pari a 2/18 ciascuno in virtù di successione legittima al rispettivo coniuge e madre De Rosa Rosaria nata a Ururi(CB) il 21 aprile 1951 e deceduta il 18 maggio 2013, denuncia di successione presentata a Termoli il 13 maggio 2014 classificata al n. 417/9990/14 e trascritta a Campobasso il 02 luglio 2014 ai nn. 5966/4752: risulta trascritta a Campobasso accettazione tacita di eredità in data 05 settembre 2014 ai nn.7596/6008;

- a DE ROSA Rosaria i diritti pari a 9/18 in virtù di compravendita a rogito Notaio Macchiagodena sopra citata.

(B) Il Promissario intende acquistare dal Proprietario, il quale intende vendere in favore del Promissario, il suddetto Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva attesa di circa 1,19 MWp comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto/impianti e la sua/loro connessione alla rete elettrica (gli "Impianti Fotovoltaici");

(C) che i signori PASTO' Emilio, PASTO' Luigi Fausto,

PASTO' Luigina Fernanda e PASTO' Maria Pina intervengono in qualità di promittenti, il signor MARSICANO Giovanni che rappresenta la società **M.E. FREE S.R.L.**, che ha sviluppato il progetto, in qualità di stipulante, poiché il presente contratto si configura quale contratto preliminare a favore di terzo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1411 e segg. del c.c..

Pertanto, per effetto della presente stipulazione, il terzo beneficiario appresso indicato, acquista direttamente nei confronti del promittente il diritto a stipulare il contratto definitivo di compravendita conseguente al presente preliminare.

Le parti consentono alla trascrizione immediata del presente preliminare a carico del promittente ed a favore del terzo beneficiario, esonerando il Dirigente dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità.

Di conseguenza, in caso di inadempimento da parte del promittente venditore, il terzo beneficiario potrà direttamente agire nei confronti dello stesso promittente, ai sensi dell'art. 2932 cc., per ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre; sia lo stipulante che il terzo potranno chiedere il risarcimento dell'eventuale danno derivante dall'inadempimento e/o la risoluzione del contratto; (D) che è interesse dello stipulante, che ha sviluppato il progetto, attribuire al terzo il diritto alla stipula del

contratto definitivo, utilizzando lo schema del contratto a favore di terzi, poiché la società terza beneficiaria dispone delle risorse tecniche ed economico - finanziarie necessarie per acquistare il terreno ed installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare;

(E) che lo stipulante intende rinunciare fin d'ora, come espressamente rinuncia, in maniera definitiva ed irrevocabile, alla facoltà di revocare la stipulazione a favore di terzo;

(F) che il terzo beneficiario ( detto in seguito anche semplicemente "terzo" o "terzo beneficiario") della presente stipulazione è la società **SR PROJECT 5 S.R.L.** con sede in Milano (MI) Largo Guido Donegani n. 2, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio di MILANO MONZA BRIANZA LODI e codice fiscale e partita IVA 10706920963, REA n.MI-2551274

con unico socio soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art.2497 bis CC.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "Contratto").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario, detto anche promittente, come sopra costituito e rappresentato, promette di vendere in favore del Promissario, detto anche stipulante, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue (condizioni sospensive) promette di acquistare ai sensi degli articoli 1411 e seguenti c.c., a favore della società terza beneficiaria indicata in premessa, la piena proprietà del Terreno in oggetto.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a porzione di minore estensione. Detta riduzione non dovrà superare il 25% (venticinque per cento) dell'intera superficie. A tal fine, il terzo beneficiario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

### 3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario stipulante e/o del terzo beneficiario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "Attività in Situ"). Il terzo beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, sia lo stipulante che il terzo potranno risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avranno il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce allo stipulante e/o al terzo la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

### 4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire

diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del terzo beneficiario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il terzo beneficiario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il terzo beneficiario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del terreno promesso in vendita di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il terzo della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul terreno in oggetto, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di

tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno). Comunque il terzo è obbligato a pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc...) coltivati nei terreni oggetto di compravendita.

4.5 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno, dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, certificato di destinazione urbanistica, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare al terzo la piena proprietà del terreno libero da

tali vincoli.

## 5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del terzo, fatta eccezione per quanto segue:

- con scrittura privata autenticata dal Notaio Bulferi Marco di Montesilvano (PE) in data 26 giugno 2009 rep. 15437/9336 trascritta a Campobasso il 03 luglio 2009 ai nn. 6903/5156 il terreno è stato promesso in vendita a terzi ed il contratto è stato risolutivamente condizionato al mancato ottenimento da parte del promissario acquirente delle autorizzazioni entro 36 mesi dal preliminare. Ai fini dell'efficacia della trascrizione si richiama l'art. 2645 bis c.c., terzo comma.

Si precisa che il terreno è stato affrancato da livello a favore del Comune di Ururi con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Macchiagodena di Termoli in data 05 ottobre 1984 registrato a Termoli il 23 ottobre 1984 al n. 1938 e trascritto a Campobasso il 29 ottobre 1984 ai nn. 10683/9234.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già

esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del terzo.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) a notificare immediatamente al terzo qualsiasi circostanza

di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del terzo in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno,

(b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del terzo sopra indicati,

(c) ad osservare le direttive del terzo in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

## 6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "Condizioni Sospensive") entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto (il "Termine"):

(a) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in

assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(b) l'ottenimento da parte del terzo delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici;

(c) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del terzo e, pertanto, il terzo potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di

dichiarazione da parte del terzo il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6.1

non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il terzo di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 (trenta) gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

## 7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo per la vendita sarà corrisposto in una unica soluzione per un importo omnicomprensivo pari ad euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero) per ettaro, prendendo in considerazione sole le aree effettivamente utilizzate per la realizzazione dell'opera, riportate nella progettazione esecutiva, così come approvate dalle autorità competenti, contestualmente alla stipula del contratto definitivo, a mezzo bonifico bancario e/o assegni circolari, con contestuale rinuncia del venditore al diritto di ipoteca legale.

7.2 Entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente preliminare, il terzo liquiderà al Proprietario

la somma di euro 319,40 (trecentodiciannove virgola quaranta) per ettaro, a titolo di caparra confirmatoria ed in conto prezzo sull'importo totale pattuito al punto 7.1, tramite bonifico bancario su c/c intestato a PASTO' Emilio presso BPER Banca filiale di Termoli IBAN: IT55U053874113000000000741.

Tali somme non potranno essere richieste in restituzione qualora di prefigurassero le condizioni risolutive riportate nella sezione 6. Il mancato invio della prova di avvenuto pagamento entro 5 giorni lavorativi dalla firma del presente atto comporterà ipso iure la risoluzione del contratto. La restante somma di cui al punto 7.1 sarà versata a saldo del dovuto a mezzo di bonifico bancario sui conti correnti intestati alla proprietà, alla stipula dell'atto notarile definitivo.

7.3 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) che l'anticipo del prezzo, quale sopra riportato, sarà pagato nei modi consentiti dalla legge e con mezzi di

pagamento tracciabili;

b) che per la stipulazione del presente contratto dichiarano di non essersi avvalsi di mediatore.

#### 8. ELEZIONE DI DOMICILIO

8.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario promittente all'indirizzo indicato in comparsa atto;

- lo stipulante promissario in Ururi (CB), Via 13° Traversa Provinciale, civico n. 15, tel. 0874 831167 e-mail studio.plescia.cocco@virgilio.it.

8.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

#### 9. CESSIONE DEL CONTRATTO

9.1 Il Proprietario promittente attribuisce al terzo beneficiario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o altro soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga

a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nel presente contratto e nell'atto definitivo.

Il terzo dovrà altresì dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che, a partire da tale momento, il terzo - cedente si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

#### 10 CONTRATTO DEFINITIVO

10.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, mutatis mutandis, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

10.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere la facoltà per il terzo di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

10.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal terzo. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il terzo potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una

raccomandata A.R, contenente anche indicazione del Notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto cessionario al quale il terzo avrà ceduto il presente contratto. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

10.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

## 11 PRELAZIONE

11.1 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente accordo.

Il Proprietario si obbliga altresì a dare comunicazione al terzo beneficiario sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

11.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 11.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto;

(ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente contratto, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

11.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra il Proprietario e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla Parte venditrice.

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del

diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate dal terzo saranno a quest'ultimo comunque restituite a titolo definitivo dal Proprietario.

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, Il terzo avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non recedere, il termine di cui all'art. 6 sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che questo ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dal terzo per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico, il terzo ha il diritto di recedere dal presente accordo, dandone comunicazione scritta al Proprietario. In tale caso, il Proprietario sarà obbligato a restituire al terzo le somme fino a tale data percepite da quest' ultimo.

## 12. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

12.1 Le Parti dovranno mantenere e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori

mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

### 13. RECESSO E RISOLUZIONE

13.1 Il terzo potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal terzo in conseguenza del recesso.

13.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il terzo potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

### 14. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

14.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo

saranno a carico del terzo , unitamente ai costi notarili relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

#### 15. VARIE

15.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

15.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

15.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

#### 16 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

16.1 Si allega al presente contratto sotto la lettera "D", previa lettura, il certificato di destinazione urbanistica del Terreno promesso in vendita, rilasciato ai sensi dell'art. 30

del d.p.r. 380/2001 dal Comune di Ururi (CB) in data 4 giugno 2020, previa dichiarazione della parte promittente venditrice che, dalla data di rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. Poiché detto certificato ha validità di un anno ai sensi del comma 3 dell'art. 30 del citato d.p.r., la parte Promittente venditrice si obbliga a richiedere a sua cura e spese un nuovo certificato prima della stipula del contratto definitivo.

#### 17. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

17.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

17.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Larino, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

#### 18. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

18.1 Con riferimento al D.lgs 196/03 e succ. mod. e a tutta la normativa in materia di privacy, le parti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali, anche sensibili o giudiziari contenuti nel presente atto, per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere ad obblighi di

legge, anche ai fini della normativa di cui al D.lgs. 109/07 e 231/07, per esigenze organizzative di studio e dichiarano di aver ricevuto in precedenza di questo atto ed in forma scritta, contestualmente al conferimento dell'incarico professionale, tutta l'informativa in materia di protezione di dati personali sensibili, esprimendo il relativo consenso, ed autorizzano il Notaio a comunicare i dati a terzi nei casi e modi previsti dalla legge.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, ritenendolo conforme alla loro volontà, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore diciannove e minuti trenta.

Consta di quattro fogli dattiloscritti, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia, su dodici pagine e quanto fin qui della presente.

Repertorio n.42613

Raccolta n.16079

CONTRATTO PRELIMINARE A FAVORE DI TERZO PER LA COSTITUZIONE  
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno dieci del mese di giugno

(10 - 6 - 2020)

In Termoli, nel mio studio alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 9, avanti a me dott. Luigi COLAVITA, Notaio in Termoli, iscritto nel Ruolo dei Notai dei Distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, sono presenti i signori:

**INTREVADO Mario**, coltivatore diretto, nato ad Ururi (CB) l'8 settembre 1946 con domicilio in Ururi(CB)Via Abruzzi n. 2, codice fiscale NTR MRA 46P08 L505 L, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni

(di seguito denominato come il "Proprietario - Promittente")

MARSICANO Giovanni, nato ad Agropoli (SA) il 12 maggio 1975, residente in Capaccio Paestum Via Athena n. 29, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società unipersonale

**M.E. FREE S.R.L.** con sede in Capaccio (SA) Via Athena n. 29, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di SALERNO, codice fiscale e partita IVA 04596750655, REA n.SA-379767, domiciliato per la

carica presso la sede sociale,

(di seguito denominata "Promissario - Stipulante")

(Il Proprietario ed il Promissario saranno di seguito congiuntamente denominati le "Parti" o, con riferimento ad una Parte soltanto, a seconda del contesto, una "Parte").

Detti Componenti, della cui identità personale e poteri di firma, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

(A) Il Proprietario INTREVADO Mario ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del terreno, diviso in due corpi da strada interpoderale, gravato in parte da canone livellario a favore del Comune, sito nel Comune di Ururi (CB) alla Contrada Grimani Libertucci, della superficie catastale di ha.11 a.53 ca.15 (ettari undici are cinquantatre centiare quindici), confinante con strada, con le p.lle 3, 76, 17, 72, 82 e 54 dello stesso foglio, salvo altri riportati nel N.C.T. del Comune di Ururi al foglio 30,

p.lla 47, seminativo classe 2, a.76 ca.60 RD euro 25,71, RA euro 23,74

p.lla 75 ha. 3a. 46 ca. 95 seminativo classe 2 RD euro 116,47 RA euro 107,51

p.lla 52 ha. 1a. 91 ca. 60 seminativo classe 2 RD euro 64,32

RA euro 59,37

p.lla 46 a. 49 ca. 30 seminativo classe 2 RD euro 16,55 RA

euro 15,28

p.lla 73 ha. 4 a. 88 ca. 70 seminativo classe 2 RD euro

164,06 RA euro 151,44

come meglio individuato e contornato nell'estratto di mappa che, previa visione e sottoscrizione, si allega al presente contratto sotto la lettera "A" (il "Terreno").

Il Terreno è pervenuto come segue:

- le p.lle 46, 47 e 75, ai sensi dell'art.178 cc., in virtù di compravendita ricevuta dal Notaio Luigi Monti di Guglionesi in data 8 agosto 2014, rep. 3522/2269, trascritta a Campobasso il 05 settembre 2014 ai nn. 7597/6009 e 7598/6010 e precisamente:

- la p.lla 47 da:

- PASTO' Emilio nato a Ururi (CB) l'08 agosto 1942 al quale era pervenuta con atto di compravendita ricevuta dal Notaio Giuseppe Plescia di Larino in data 03 ottobre 1963 rep. 14415/2617 registrata a Larino il 18 ottobre 1963 al n. 188 e trascritta a Campobasso il 26 ottobre 1963 ai nn. 13349/12518 e 13350/12519;

- la p.lla 46 e 75 da:

- PASTO' Emilio, nato ad Ururi (CB) l'8 agosto 1942 codice fiscale PST MLE 42M08 L505 K,

- PASTO' Luigi Fausto, nato a Larino (CB) il 25 ottobre 1977 codice fiscale PST LFS 77R25 E456 B,

- PASTO' Luigina Fernanda, nata a Larino (CB) l'1 luglio 1974  
codice fiscale PST LNF 74L41 E456 D,

- PASTO' Maria Pina, nata ad Ururi (CB) il 18 luglio 1971  
codice fiscale PST MPN 71L58 L505 Q,

ai quali è pervenuta in parte in virtù di successione  
legittima al rispettivo coniuge e madre De Rosa Rosaria nata  
a Ururi (CB) il 21 aprile 1951 e deceduta il 18 maggio 2013,  
denuncia di successione presentata a Termoli il 13 maggio 2014  
classificata al n. 417/9990/14 e trascritta a Campobasso il 02  
luglio 2014 ai nn. 5966/4752: risulta trascritta a Campobasso  
accettazione tacita di eredità in data 05 settembre 2014 ai  
nn.7596/6008 ed in parte per acquisto effettuato dai coniugi  
Pasto' Emilio e De Rosa Rosaria, in regime di comunione  
legale, con atto di cessione a rogito Notaio Vincenzo Greco di  
Termoli in data 20 ottobre 1977 rep.4209/1445, registrato a  
Termoli l'08 novembre 1977 al n. 1559 e trascritto a  
Campobasso il 19 novembre 1977 ai nn. 9867/8931: con scrittura  
privata autenticata dal Notaio Maria Lanzillotta di Noci del  
15 gennaio 1994 rep. 69017/7049 registrata a Gioia del Colle  
il 26 gennaio 1994 al n. 320, la Cassa per la formazione della  
piccola proprietà contadina ha rilasciato l'assenso alla  
cancellazione del patto di riservato dominio:

la p.lla 46 del foglio 30 è stata affrancata dal canone  
livellario con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe MACCHIAGODENA  
di Termoli in data 5 ottobre 1984 registrato a Termoli 23

ottobre 1984 al n.1938 e trascritto a Campobasso il 29 ottobre 1984 ai nn.10683/9234;

- la p.lla 52 da:

- VULCANO Ninetta, nata ad Ururi (CB) il 15 luglio 1973, ai sensi dell'art. 179 l.f. del c.c., in virtù di compravendita ricevuta dal Notaio Giuseppe Cariello di Termoli in data 22 febbraio 2013 rep. 62115/22048, registrata a Termoli il 5 marzo 2013 al n. 384 a trascritta a Campobasso il 05 marzo 2013 ai nn. 2448/1901, alla quale l'immobile era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- verbale di causa con progetto divisionale del Tribunale di Larino in data 31 maggio 2011, rep. n.214/11, divenuto esecutivo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Larino (CB) in data 30 gennaio 2012 al n.53 e trascritto a Campobasso in data 10 maggio 2012 ai nn.4869/4008, mediante il quale veniva definita e conclusa la controversia che aveva dato luogo alla domanda giudiziale trascritta a Campobasso in data 27 marzo 2003 ai nn.3074/2342 da ritenersi inefficace;

- atto di donazione a rogito Notaio Cariello Giuseppe del 20 dicembre 2002, rep. n.46309/14142, registrato a Termoli (CB) in data 3 gennaio 2003 al n.15 e trascritto a Campobasso in data 8 gennaio 2003 ai nn.197/159 da:

- FRATE Nicola nato a Ururi il 06 maggio 1920, il quale era proprietario da data antecedente al ventennio;

- la p.lla 73 (ex p.lla 19), ai sensi dell'art. 179 lettera f)

del c.c., da:

- FRATE Emilia, nata ad Ururi (CB) il 24 agosto 1945 in virtù di compravendita ricevuta dal Notaio Luigi MONTI di Guglionesi in data 12 dicembre 2013 rep.3117/2010 trascritta a Campobasso il 30 dicembre 2013 ai nn.12361/9571, alla quale l'immobile era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- verbale di causa con progetto divisionale del Tribunale di Larino in data 31 maggio 2011, rep. n.214/11, divenuto esecutivo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Larino (CB) in data 30 gennaio 2012 al n.53 e trascritto a Campobasso in data 10 maggio 2012 ai nn.4869/4008, mediante il quale veniva definita e conclusa la controversia che aveva dato luogo alla domanda giudiziale trascritta a Campobasso in data 27 marzo 2003 ai nn.3074/2342 da ritenersi inefficace;

- atto di donazione a rogito Notaio Cariello Giuseppe del 20 dicembre 2002, rep. n.46309/14142, registrato a Termoli (CB) in data 3 gennaio 2003 al n.15 e trascritto a Campobasso in data 8 gennaio 2003 ai nn.197/159 da:

- FRATE Nicola nato a Ururi il 06 maggio 1920, il quale era proprietario da data antecedente al ventennio.

- le particelle 73 (ex particella 19), 47 e 52 sono gravate da livello a favore del Comune di Ururi (CB).

(B) Il Promissario intende acquistare dal Proprietario, il quale intende costituire sul suddetto Terreno il diritto di superficie ai sensi degli artt. 952 e segg. c.c., per la

durata di 30 (trenta) anni dalla stipula del contratto definitivo, al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva attesa di circa 6,6 MWp comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto/impianti e la sua/loro connessione alla rete elettrica (gli "Impianti Fotovoltaici");

(C) che il signor INTREVADO Mario interviene in qualità di promittente, il signor MARSICANO Giovanni che rappresenta la società M.E. FREE S.R.L. , che ha sviluppato il progetto, in qualità di stipulante, poiché il presente contratto si configura quale contratto preliminare a favore di terzo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1411 e segg. del c.c..

Pertanto, per effetto della presente stipulazione, il terzo beneficiario appresso indicato, acquista direttamente nei confronti del promittente il diritto a stipulare il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie conseguente al presente preliminare.

Le parti consentono alla trascrizione immediata del presente preliminare a carico del promittente ed a favore del terzo beneficiario, esonerando il Dirigente dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità. Di conseguenza, in caso di inadempimento da parte del promittente venditore,

il terzo beneficiario potrà direttamente agire nei confronti dello stesso promittente, ai sensi dell'art. 2932 cc., per ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre; sia lo stipulante che il terzo potranno chiedere il risarcimento dell'eventuale danno derivante dall'inadempimento e/o la risoluzione del contratto;

(D) che è interesse dello stipulante, che ha sviluppato il progetto, attribuire al terzo il diritto alla stipula del contratto definitivo, utilizzando lo schema del contratto a favore di terzi, poiché la società terza beneficiaria dispone delle risorse tecniche ed economico - finanziarie necessarie per acquistare il terreno ed installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare;

(E) che lo stipulante intende rinunciare fin d'ora, come espressamente rinuncia, in maniera definitiva ed irrevocabile, alla facoltà di revocare la stipulazione a favore di terzo;

(F) che il terzo beneficiario (detto in seguito anche semplicemente "terzo" o "terzo beneficiario") della presente stipulazione è la società **SR PROJECT 5 S.R.L.** con sede in Milano (MI) Largo Guido Donegani n. 2, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio di MILANO MONZA BRIANZA LODI, codice fiscale e partita IVA 10706920963, REA n.MI-2551274

con unico socio soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art.2497 bis CC.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "Contratto").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario, detto anche promittente, promette di costituire in favore del Promissario, detto anche stipulante, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue (condizioni sospensive) promette di acquistare ai sensi degli articoli 1411 e seguenti c.c., a favore della società terza beneficiaria indicata in premessa, il diritto di superficie sul Terreno in oggetto.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a porzione di minore

estensione. Detta riduzione non dovrà superare il 25% (venticinque per cento) dell'intera superficie. A tal fine, il terzo beneficiario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

### 3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario stipulante e/o del terzo beneficiario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "Attività in Situ"). Il terzo beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, sia lo stipulante che il terzo potranno risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avranno il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce allo

stipulante e/o al terzo la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

#### 4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del terzo beneficiario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il terzo beneficiario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il terzo beneficiario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del terreno promesso in vendita di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso

da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il terzo della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul terreno in oggetto , si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie sul Terreno dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno). Comunque il terzo è obbligato a pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc...) coltivati nei terreni oggetto di compravendita, restando inteso tra le Parti che gli importi da rimborsare saranno pagati secondo il valore di borsa del raccolto.

4.5 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di costituzione del

diritto di superficie, , dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, certificato di destinazione urbanistica, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare al terzo il diritto di superficie sul terreno libero da tali vincoli.

#### 5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del terzo, fatta eccezione per:

- livello a favore del COMUNE DI URURI gravante sulle p.lle 73 (ex p.lla 19), 47 e 52 del foglio 30.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del terzo.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) a notificare immediatamente al terzo qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del terzo in relazione al

Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno,

(b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del terzo sopra indicati,

(c) ad osservare le direttive del terzo in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

#### 6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "Condizioni Sospensive") entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto (il "Termine"):

(a) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior

chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(b) l'ottenimento da parte del terzo delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici;

(c) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del terzo e, pertanto, il terzo potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del terzo il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6.1 non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il terzo di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 (trenta) gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

#### 7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è pari a euro 3.200,00 (Euro tremiladuecento/00) per ettaro all'anno per una durata complessiva di 30 (trenta) anni, a partire dalla stipula del contratto definitivo prorogabili di 5 (cinque) anni dietro semplice comunicazione, prendendo in considerazione solo le aree effettivamente utilizzate per la realizzazione dell'opera, riportate nella progettazione esecutiva, così come approvate dalle autorità competenti.

7.1b Il Proprietario si riserva alla stipula dell'atto definitivo, la facoltà di vendere la superficie interessata dagli impianti fotovoltaici per un prezzo pattuito di euro 40.000,00 (Euro quarantamila/00) per ettaro.

7.2 Il terzo liquiderà al Proprietario la somma di euro

2.661,00 (duemilaseicentosessantuno virgola zero) a titolo di caparra confirmatoria ed in conto prezzo sull'importo totale pattuito al punto 7.1, tramite bonifico bancario su c/c intestato a INTREVADO Mario, presso BCC Sangro Teatina di San Martino in Pensilis, IBAN: IT93A0896841090000121080298.

Il suddetto importo non potrà essere richiesto in restituzione qualora si prefigurassero le condizioni risolutive riportate nella sezione 6. Il mancato invio della prova di avvenuto pagamento entro 5 giorni lavorativi dalla firma del presente atto comporterà ipso iure la risoluzione del contratto. La restante somma di cui al punto 7.1 sarà versata a saldo del dovuto a mezzo di bonifico bancario sui conti correnti intestati alla proprietà, alla stipula dell'atto notarile definitivo.

7.3 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) che l'anticipo del prezzo, quale sopra riportato, sarà pagato nei modi consentiti dalla legge e con mezzi di

pagamento tracciabili;

b) che per la stipulazione del presente contratto dichiarano di non essersi avvalsi di mediatore.

#### 8. ELEZIONE DI DOMICILIO

8.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario promittente all'indirizzo indicato in comparsa atto;

- lo stipulante promissario in Ururi (CB), Via 13° Traversa Provinciale, civico n. 15, tel. 0874 831167 e-mail studio.plescia.cocco@virgilio.it.

8.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

#### 9. CESSIONE DEL CONTRATTO

9.1 Il Proprietario promittente attribuisce al terzo beneficiario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o altro soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga

a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nel presente contratto e nell'atto definitivo.

Il terzo dovrà altresì dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che, a partire da tale momento, il terzo - cedente si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

#### 10 CONTRATTO DEFINITIVO

10.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, mutatis mutandis, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

10.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere la facoltà per il terzo di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

10.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal terzo. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il terzo potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una

raccomandata A.R, contenente anche indicazione del Notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto cessionario al quale il terzo avrà ceduto il presente contratto. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

10.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

## 11 PRELAZIONE

11.1 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente accordo.

Il Proprietario si obbliga altresì a dare comunicazione al terzo beneficiario sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

11.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 11.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto;

(ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente contratto, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

11.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra il Proprietario e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla Parte venditrice.

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del

diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate dal terzo saranno a quest'ultimo comunque restituite a titolo definitivo dal Proprietario.

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, Il terzo avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non recedere, il termine di cui all'art. 6 sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che questo ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dal terzo per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico, il terzo ha il diritto di recedere dal presente accordo, dandone comunicazione scritta al Proprietario. In tale caso, il Proprietario sarà obbligato a restituire al terzo le somme fino a tale data percepite da quest' ultimo.

## 12. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

12.1 Le Parti dovranno mantenere e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori

mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

### 13. RECESSO E RISOLUZIONE

13.1 Il terzo potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal terzo in conseguenza del recesso.

13.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il terzo potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

### 14. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

14.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo

saranno a carico del terzo , unitamente ai costi notarili relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

#### 15. VARIE

15.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

15.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

15.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

#### 16 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

16.1 Si allega al presente contratto sotto la lettera "B", previa lettura, il certificato di destinazione urbanistica del Terreno promesso in vendita, rilasciato ai sensi dell'art. 30

del d.p.r. 380/2001 dal Comune di Ururi (CB) in data 4 giugno 2020, previa dichiarazione della parte promittente venditrice che, dalla data di rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. Poiché detto certificato ha validità di un anno ai sensi del comma 3 dell'art. 30 del citato d.p.r., la parte Promittente venditrice si obbliga a richiedere a sua cura e spese un nuovo certificato prima della stipula del contratto definitivo.

#### 17. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

17.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

17.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Larino, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

#### 18. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

18.1 Con riferimento al D.lgs 196/03 e succ. mod. e a tutta la normativa in materia di privacy, le parti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali, anche sensibili o giudiziari contenuti nel presente atto, per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere ad obblighi di

legge, anche ai fini della normativa di cui al D.lgs. 109/07 e 231/07, per esigenze organizzative di studio e dichiarano di aver ricevuto in precedenza di questo atto ed in forma scritta, contestualmente al conferimento dell'incarico professionale, tutta l'informativa in materia di protezione di dati personali sensibili, esprimendo il relativo consenso, ed autorizzano il Notaio a comunicare i dati a terzi nei casi e modi previsti dalla legge.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, ritenendolo conforme alla loro volontà, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore venti e minuti trenta.

Consta di quattro fogli dattiloscritti, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia, su tredici pagine e quanto fin qui della presente.

Repertorio n.42613

Raccolta n.16079

CONTRATTO PRELIMINARE A FAVORE DI TERZO PER LA COSTITUZIONE

DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno dieci del mese di giugno

(10 - 6 - 2020)

In Termoli, nel mio studio alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 9, avanti a me dott. Luigi COLAVITA, Notaio in Termoli, iscritto nel Ruolo dei Notai dei Distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, sono presenti i signori:

**INTREVADO Mario**, coltivatore diretto, nato ad Ururi (CB) l'8 settembre 1946 con domicilio in Ururi(CB)Via Abruzzi n. 2, codice fiscale NTR MRA 46P08 L505 L, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni

(di seguito denominato come il "Proprietario - Promittente")

MARSICANO Giovanni, nato ad Agropoli (SA) il 12 maggio 1975, residente in Capaccio Paestum Via Athena n. 29, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società unipersonale

**M.E. FREE S.R.L.** con sede in Capaccio (SA) Via Athena n. 29, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di SALERNO, codice fiscale e partita IVA 04596750655, REA n.SA-379767, domiciliato per la

carica presso la sede sociale,

(di seguito denominata "Promissario - Stipulante")

(Il Proprietario ed il Promissario saranno di seguito congiuntamente denominati le "Parti" o, con riferimento ad una Parte soltanto, a seconda del contesto, una "Parte").

Detti Componenti, della cui identità personale e poteri di firma, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

(A) Il Proprietario INTREVADO Mario ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del terreno, diviso in due corpi da strada interpoderale, gravato in parte da canone livellario a favore del Comune, sito nel Comune di Ururi (CB) alla Contrada Grimani Libertucci, della superficie catastale di ha.11 a.53 ca.15 (ettari undici are cinquantatre centiare quindici), confinante con strada, con le p.lle 3, 76, 17, 72, 82 e 54 dello stesso foglio, salvo altri riportati nel N.C.T. del Comune di Ururi al foglio 30,

p.lla 47, seminativo classe 2, a.76 ca.60 RD euro 25,71, RA euro 23,74

p.lla 75 ha. 3a. 46 ca. 95 seminativo classe 2 RD euro 116,47 RA euro 107,51

p.lla 52 ha. 1a. 91 ca. 60 seminativo classe 2 RD euro 64,32

RA euro 59,37

p.lla 46 a. 49 ca. 30 seminativo classe 2 RD euro 16,55 RA  
euro 15,28

p.lla 73 ha. 4 a. 88 ca. 70 seminativo classe 2 RD euro  
164,06 RA euro 151,44

come meglio individuato e contornato nell'estratto di mappa  
che, previa visione e sottoscrizione, si allega al presente  
contratto sotto la lettera "A" (il "Terreno").

Il Terreno è pervenuto come segue:

- le p.lle 46, 47 e 75, ai sensi dell'art.178 cc., in virtù di  
compravendita ricevuta dal Notaio Luigi Monti di Guglionesi in  
data 8 agosto 2014, rep. 3522/2269, trascritta a Campobasso il  
05 settembre 2014 ai nn. 7597/6009 e 7598/6010 e precisamente:

- la p.lla 47 da:

- PASTO' Emilio nato a Ururi (CB) l'08 agosto 1942 al quale  
era pervenuta con atto di compravendita ricevuta dal Notaio  
Giuseppe Plescia di Larino in data 03 ottobre 1963 rep.  
14415/2617 registrata a Larino il 18 ottobre 1963 al n. 188 e  
trascritta a Campobasso il 26 ottobre 1963 ai nn. 13349/12518  
e 13350/12519;

- la p.lla 46 e 75 da:

- PASTO' Emilio, nato ad Ururi (CB) l'8 agosto 1942 codice  
fiscale PST MLE 42M08 L505 K,

- PASTO' Luigi Fausto, nato a Larino (CB) il 25 ottobre 1977  
codice fiscale PST LFS 77R25 E456 B,

- PASTO' Luigina Fernanda, nata a Larino (CB) l'1 luglio 1974  
codice fiscale PST LNF 74L41 E456 D,

- PASTO' Maria Pina, nata ad Ururi (CB) il 18 luglio 1971  
codice fiscale PST MPN 71L58 L505 Q,

ai quali è pervenuta in parte in virtù di successione  
legittima al rispettivo coniuge e madre De Rosa Rosaria nata  
a Ururi (CB) il 21 aprile 1951 e deceduta il 18 maggio 2013,  
denuncia di successione presentata a Termoli il 13 maggio 2014  
classificata al n. 417/9990/14 e trascritta a Campobasso il 02  
luglio 2014 ai nn. 5966/4752: risulta trascritta a Campobasso  
accettazione tacita di eredità in data 05 settembre 2014 ai  
nn.7596/6008 ed in parte per acquisto effettuato dai coniugi  
Pasto' Emilio e De Rosa Rosaria, in regime di comunione  
legale, con atto di cessione a rogito Notaio Vincenzo Greco di  
Termoli in data 20 ottobre 1977 rep.4209/1445, registrato a  
Termoli l'08 novembre 1977 al n. 1559 e trascritto a  
Campobasso il 19 novembre 1977 ai nn. 9867/8931: con scrittura  
privata autenticata dal Notaio Maria Lanzillotta di Noci del  
15 gennaio 1994 rep. 69017/7049 registrata a Gioia del Colle  
il 26 gennaio 1994 al n. 320, la Cassa per la formazione della  
piccola proprietà contadina ha rilasciato l'assenso alla  
cancellazione del patto di riservato dominio:

la p.lla 46 del foglio 30 è stata affrancata dal canone  
livellario con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe MACCHIAGODENA  
di Termoli in data 5 ottobre 1984 registrato a Termoli 23

ottobre 1984 al n.1938 e trascritto a Campobasso il 29 ottobre 1984 ai nn.10683/9234;

- la p.lla 52 da:

- VULCANO Ninetta, nata ad Ururi (CB) il 15 luglio 1973, ai sensi dell'art. 179 l.f. del c.c., in virtù di compravendita ricevuta dal Notaio Giuseppe Cariello di Termoli in data 22 febbraio 2013 rep. 62115/22048, registrata a Termoli il 5 marzo 2013 al n. 384 a trascritta a Campobasso il 05 marzo 2013 ai nn. 2448/1901, alla quale l'immobile era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- verbale di causa con progetto divisionale del Tribunale di Larino in data 31 maggio 2011, rep. n.214/11, divenuto esecutivo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Larino (CB) in data 30 gennaio 2012 al n.53 e trascritto a Campobasso in data 10 maggio 2012 ai nn.4869/4008, mediante il quale veniva definita e conclusa la controversia che aveva dato luogo alla domanda giudiziale trascritta a Campobasso in data 27 marzo 2003 ai nn.3074/2342 da ritenersi inefficace;

- atto di donazione a rogito Notaio Cariello Giuseppe del 20 dicembre 2002, rep. n.46309/14142, registrato a Termoli (CB) in data 3 gennaio 2003 al n.15 e trascritto a Campobasso in data 8 gennaio 2003 ai nn.197/159 da:

- FRATE Nicola nato a Ururi il 06 maggio 1920, il quale era proprietario da data antecedente al ventennio;

- la p.lla 73 (ex p.lla 19), ai sensi dell'art. 179 lettera f)

del c.c., da:

- FRATE Emilia, nata ad Ururi (CB) il 24 agosto 1945 in virtù di compravendita ricevuta dal Notaio Luigi MONTI di Guglionesi in data 12 dicembre 2013 rep.3117/2010 trascritta a Campobasso il 30 dicembre 2013 ai nn.12361/9571, alla quale l'immobile era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- verbale di causa con progetto divisionale del Tribunale di Larino in data 31 maggio 2011, rep. n.214/11, divenuto esecutivo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Larino (CB) in data 30 gennaio 2012 al n.53 e trascritto a Campobasso in data 10 maggio 2012 ai nn.4869/4008, mediante il quale veniva definita e conclusa la controversia che aveva dato luogo alla domanda giudiziale trascritta a Campobasso in data 27 marzo 2003 ai nn.3074/2342 da ritenersi inefficace;

- atto di donazione a rogito Notaio Cariello Giuseppe del 20 dicembre 2002, rep. n.46309/14142, registrato a Termoli (CB) in data 3 gennaio 2003 al n.15 e trascritto a Campobasso in data 8 gennaio 2003 ai nn.197/159 da:

- FRATE Nicola nato a Ururi il 06 maggio 1920, il quale era proprietario da data antecedente al ventennio.

- le particelle 73 (ex particella 19), 47 e 52 sono gravate da livello a favore del Comune di Ururi (CB).

(B) Il Promissario intende acquistare dal Proprietario, il quale intende costituire sul suddetto Terreno il diritto di superficie ai sensi degli artt. 952 e segg. c.c., per la

durata di 30 (trenta) anni dalla stipula del contratto definitivo, al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva attesa di circa 6,6 MWp comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto/impianti e la sua/loro connessione alla rete elettrica (gli "Impianti Fotovoltaici");

(C) che il signor INTREVADO Mario interviene in qualità di promittente, il signor MARSICANO Giovanni che rappresenta la società M.E. FREE S.R.L. , che ha sviluppato il progetto, in qualità di stipulante, poiché il presente contratto si configura quale contratto preliminare a favore di terzo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1411 e segg. del c.c..

Pertanto, per effetto della presente stipulazione, il terzo beneficiario appresso indicato, acquista direttamente nei confronti del promittente il diritto a stipulare il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie conseguente al presente preliminare.

Le parti consentono alla trascrizione immediata del presente preliminare a carico del promittente ed a favore del terzo beneficiario, esonerando il Dirigente dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità. Di conseguenza, in caso di inadempimento da parte del promittente venditore,

il terzo beneficiario potrà direttamente agire nei confronti dello stesso promittente, ai sensi dell'art. 2932 cc., per ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre; sia lo stipulante che il terzo potranno chiedere il risarcimento dell'eventuale danno derivante dall'inadempimento e/o la risoluzione del contratto;

(D) che è interesse dello stipulante, che ha sviluppato il progetto, attribuire al terzo il diritto alla stipula del contratto definitivo, utilizzando lo schema del contratto a favore di terzi, poiché la società terza beneficiaria dispone delle risorse tecniche ed economico - finanziarie necessarie per acquistare il terreno ed installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare;

(E) che lo stipulante intende rinunciare fin d'ora, come espressamente rinuncia, in maniera definitiva ed irrevocabile, alla facoltà di revocare la stipulazione a favore di terzo;

(F) che il terzo beneficiario (detto in seguito anche semplicemente "terzo" o "terzo beneficiario") della presente stipulazione è la società **SR PROJECT 5 S.R.L.** con sede in Milano (MI) Largo Guido Donegani n. 2, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio di MILANO MONZA BRIANZA LODI, codice fiscale e partita IVA 10706920963, REA n.MI-2551274

con unico socio soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art.2497 bis CC.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "Contratto").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario, detto anche promittente, promette di costituire in favore del Promissario, detto anche stipulante, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue (condizioni sospensive) promette di acquistare ai sensi degli articoli 1411 e seguenti c.c., a favore della società terza beneficiaria indicata in premessa, il diritto di superficie sul Terreno in oggetto.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a porzione di minore

estensione. Detta riduzione non dovrà superare il 25% (venticinque per cento) dell'intera superficie. A tal fine, il terzo beneficiario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

### 3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario stipulante e/o del terzo beneficiario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "Attività in Situ"). Il terzo beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, sia lo stipulante che il terzo potranno risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avranno il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce allo

stipulante e/o al terzo la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

#### 4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del terzo beneficiario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il terzo beneficiario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il terzo beneficiario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del terreno promesso in vendita di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso

da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il terzo della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul terreno in oggetto , si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie sul Terreno dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno). Comunque il terzo è obbligato a pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc...) coltivati nei terreni oggetto di compravendita, restando inteso tra le Parti che gli importi da rimborsare saranno pagati secondo il valore di borsa del raccolto.

4.5 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di costituzione del

diritto di superficie, , dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, certificato di destinazione urbanistica, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare al terzo il diritto di superficie sul terreno libero da tali vincoli.

#### 5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del terzo, fatta eccezione per:

- livello a favore del COMUNE DI URURI gravante sulle p.lle 73 (ex p.lla 19), 47 e 52 del foglio 30.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del terzo.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) a notificare immediatamente al terzo qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del terzo in relazione al

Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno,

(b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del terzo sopra indicati,

(c) ad osservare le direttive del terzo in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

#### 6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "Condizioni Sospensive") entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto (il "Termine"):

(a) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior

chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(b) l'ottenimento da parte del terzo delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici;

(c) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del terzo e, pertanto, il terzo potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del terzo il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6.1 non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il terzo di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 (trenta) gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

#### 7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è pari a euro 3.200,00 (Euro tremiladuecento/00) per ettaro all'anno per una durata complessiva di 30 (trenta) anni, a partire dalla stipula del contratto definitivo prorogabili di 5 (cinque) anni dietro semplice comunicazione, prendendo in considerazione solo le aree effettivamente utilizzate per la realizzazione dell'opera, riportate nella progettazione esecutiva, così come approvate dalle autorità competenti.

7.1b Il Proprietario si riserva alla stipula dell'atto definitivo, la facoltà di vendere la superficie interessata dagli impianti fotovoltaici per un prezzo pattuito di euro 40.000,00 (Euro quarantamila/00) per ettaro.

7.2 Il terzo liquiderà al Proprietario la somma di euro

2.661,00 (duemilaseicentosessantuno virgola zero) a titolo di caparra confirmatoria ed in conto prezzo sull'importo totale pattuito al punto 7.1, tramite bonifico bancario su c/c intestato a INTREVADO Mario, presso BCC Sangro Teatina di San Martino in Pensilis, IBAN: IT93A0896841090000121080298.

Il suddetto importo non potrà essere richiesto in restituzione qualora si prefigurassero le condizioni risolutive riportate nella sezione 6. Il mancato invio della prova di avvenuto pagamento entro 5 giorni lavorativi dalla firma del presente atto comporterà ipso iure la risoluzione del contratto. La restante somma di cui al punto 7.1 sarà versata a saldo del dovuto a mezzo di bonifico bancario sui conti correnti intestati alla proprietà, alla stipula dell'atto notarile definitivo.

7.3 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) che l'anticipo del prezzo, quale sopra riportato, sarà pagato nei modi consentiti dalla legge e con mezzi di

pagamento tracciabili;

b) che per la stipulazione del presente contratto dichiarano di non essersi avvalsi di mediatore.

#### 8. ELEZIONE DI DOMICILIO

8.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario promittente all'indirizzo indicato in comparsa atto;

- lo stipulante promissario in Ururi (CB), Via 13° Traversa Provinciale, civico n. 15, tel. 0874 831167 e-mail studio.plescia.cocco@virgilio.it.

8.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

#### 9. CESSIONE DEL CONTRATTO

9.1 Il Proprietario promittente attribuisce al terzo beneficiario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o altro soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga

a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nel presente contratto e nell'atto definitivo.

Il terzo dovrà altresì dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che, a partire da tale momento, il terzo - cedente si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

#### 10 CONTRATTO DEFINITIVO

10.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, mutatis mutandis, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

10.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere la facoltà per il terzo di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

10.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal terzo. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il terzo potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una

raccomandata A.R, contenente anche indicazione del Notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto cessionario al quale il terzo avrà ceduto il presente contratto. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

10.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

## 11 PRELAZIONE

11.1 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente accordo.

Il Proprietario si obbliga altresì a dare comunicazione al terzo beneficiario sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

11.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 11.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto;

(ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente contratto, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

11.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra il Proprietario e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla Parte venditrice.

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del

diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate dal terzo saranno a quest'ultimo comunque restituite a titolo definitivo dal Proprietario.

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, Il terzo avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non recedere, il termine di cui all'art. 6 sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che questo ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dal terzo per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico, il terzo ha il diritto di recedere dal presente accordo, dandone comunicazione scritta al Proprietario. In tale caso, il Proprietario sarà obbligato a restituire al terzo le somme fino a tale data percepite da quest' ultimo.

## 12. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

12.1 Le Parti dovranno mantenere e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori

mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

### 13. RECESSO E RISOLUZIONE

13.1 Il terzo potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal terzo in conseguenza del recesso.

13.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il terzo potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

### 14. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

14.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo

saranno a carico del terzo , unitamente ai costi notarili relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

#### 15. VARIE

15.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

15.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

15.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

#### 16 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

16.1 Si allega al presente contratto sotto la lettera "B", previa lettura, il certificato di destinazione urbanistica del Terreno promesso in vendita, rilasciato ai sensi dell'art. 30

del d.p.r. 380/2001 dal Comune di Ururi (CB) in data 4 giugno 2020, previa dichiarazione della parte promittente venditrice che, dalla data di rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. Poiché detto certificato ha validità di un anno ai sensi del comma 3 dell'art. 30 del citato d.p.r., la parte Promittente venditrice si obbliga a richiedere a sua cura e spese un nuovo certificato prima della stipula del contratto definitivo.

#### 17. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

17.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

17.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Larino, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

#### 18. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

18.1 Con riferimento al D.lgs 196/03 e succ. mod. e a tutta la normativa in materia di privacy, le parti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali, anche sensibili o giudiziari contenuti nel presente atto, per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere ad obblighi di

legge, anche ai fini della normativa di cui al D.lgs. 109/07 e 231/07, per esigenze organizzative di studio e dichiarano di aver ricevuto in precedenza di questo atto ed in forma scritta, contestualmente al conferimento dell'incarico professionale, tutta l'informativa in materia di protezione di dati personali sensibili, esprimendo il relativo consenso, ed autorizzano il Notaio a comunicare i dati a terzi nei casi e modi previsti dalla legge.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, ritenendolo conforme alla loro volontà, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore venti e minuti trenta.

Consta di quattro fogli dattiloscritti, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia, su tredici pagine e quanto fin qui della presente.

Repertorio n.42611

Raccolta n.16077

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno dieci del mese di giugno

(10 - 6 - 2020)

In Termoli, nel mio studio alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 9, avanti a me dott. Luigi COLAVITA, Notaio in Termoli, iscritto nel Ruolo dei Notai dei Distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, sono presenti i signori:

**PASTO' Emilio**, pensionato, nato ad Ururi (CB) l'8 agosto 1942 con domicilio in Ururi (CB) Contrada Vigne n. 21, codice fiscale PST MLE 42M08 L505 K, che dichiara di essere vedovo (di seguito denominato come il "Proprietario - Promittente").

**MARSICANO Giovanni**, nato ad Agropoli (SA) il 12 maggio 1975, residente in Capaccio Paestum Via Athena n. 29, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società

**M.E. FREE S.R.L.** con sede in Capaccio (SA) Via Athena n. 29, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di SALERNO e codice fiscale 04596750655, REA n.SA-379767 domiciliato per la carica presso la sede sociale,

(di seguito denominato "Promissario - Stipulante")

(Il Proprietario ed il Promissario saranno di seguito

congiuntamente denominati le "Parti" o, con riferimento ad una Parte soltanto, a seconda del contesto, una "Parte").

Detti Componenti, della cui identità personale e poteri di firma, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

(A) Il Proprietario ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del terreno sito nel Comune di Ururi

(CB) alla Contrada Grimani Libertucci, gravato da livello a favore del Comune, della superficie catastale di ha.3 a.99 ca.30 (ettari tre are novantanove centiare trenta), confinante con le p.lle 75, 21 e 58 dello stesso foglio, salvo altri

riportato nel N.C.T. del Comune di Ururi

al foglio 29,

p.lla 56, seminativo classe 2, ha.3 a.99 ca.30 RD euro 134,04, RA euro 123,73

come meglio individuato e contornato nell'estratto di mappa che, previa visione e sottoscrizione, si allega al presente contratto sotto la lettera "A" (il "Terreno").

Il Terreno è pervenuto come segue:

- in virtù di compravendita ricevuta dal Notaio Giuseppe Plescia di Larino in data 03 ottobre 1963 rep. 14415/2617 registrata a Larino il 18 ottobre 1963 al n. 188 e trascritta a Campobasso il 26 ottobre 1963 ai nn. 13349/12518 avente ad

oggetto la originaria p.lla 21/b;

ed è gravato da livello a favore del Comune di Ururi (CB);

(B) Il Promissario intende acquistare dal Proprietario, il quale intende vendere in favore del Promissario, il suddetto Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva attesa di circa 2,97 MWp comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto/impianti e la sua/loro connessione alla rete elettrica (gli "Impianti Fotovoltaici");

(C) che il signor PASTO' Emilio interviene in qualità di promittente, il signor MARSICANO Giovanni che rappresenta la società **M.E. FREE S.R.L.**, che ha sviluppato il progetto, in qualità di stipulante, poiché il presente contratto si configura quale contratto preliminare a favore di terzo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1411 e segg. del c.c.. Pertanto, per effetto della presente stipulazione, il terzo beneficiario appresso indicato, acquista direttamente nei confronti del promittente il diritto a stipulare il contratto definitivo di compravendita conseguente al presente preliminare.

Le parti consentono alla trascrizione immediata del presente preliminare a carico del promittente ed a favore del terzo

beneficiario, esonerando il Dirigente dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità.

Di conseguenza, in caso di inadempimento da parte del promittente venditore, il terzo beneficiario potrà direttamente agire nei confronti dello stesso promittente, ai sensi dell'art. 2932 cc., per ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre; sia lo stipulante che il terzo potranno chiedere il risarcimento dell'eventuale danno derivante dall'inadempimento e/o la risoluzione del contratto;

(D) che è interesse dello stipulante, che ha sviluppato il progetto, attribuire al terzo il diritto alla stipula del contratto definitivo, utilizzando lo schema del contratto a favore di terzi, poiché la società terza beneficiaria dispone delle risorse tecniche ed economico - finanziarie necessarie per acquistare il terreno ed installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare;

(E) che lo stipulante intende rinunciare fin d'ora, come espressamente rinuncia, in maniera definitiva ed irrevocabile, alla facoltà di revocare la stipulazione a favore di terzo;

(F) che il terzo beneficiario ( detto in seguito anche semplicemente "terzo" o "terzo beneficiario") della presente stipulazione è la società **SR PROJECT 5 S.R.L.** con sede in Milano (MI) Largo Guido Donegani n. 2, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di

iscrizione presso la Camera di Commercio di MILANO MONZA  
BRIANZA LODI e codice fiscale e partita IVA 10706920963, REA  
n.MI-2551274

con unico socio soggetta all'altrui attività di direzione e  
coordinamento ai sensi dell'art.2497 bis CC.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e  
sostanziale del presente contratto (il "Contratto").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario, detto anche promittente, promette di  
vendere in favore del Promissario, detto anche stipulante,  
che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola  
6 che segue (condizioni sospensive) promette di acquistare ai  
sensi degli articoli 1411 e seguenti c.c., a favore della  
società terza beneficiaria indicata in premessa, la piena  
proprietà del Terreno in oggetto.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di  
prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente  
amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo  
o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa  
di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di  
progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione  
del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli

Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a porzione di minore estensione. Detta riduzione non dovrà superare il 25% (venticinque percento) dell'intera superficie. A tal fine, il terzo beneficiario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

### 3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario stipulante e/o del terzo beneficiario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "Attività in Situ"). Il terzo beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, sia lo stipulante che il terzo potranno risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avranno il diritto di

ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce allo stipulante e/o al terzo la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

#### 4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del terzo beneficiario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il terzo beneficiario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il terzo beneficiario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del terreno promesso in vendita di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon

funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il terzo della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul terreno in oggetto , si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno). Comunque il terzo è obbligato a pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc...) coltivati nei terreni oggetto di compravendita.

4.5 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la

data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno, dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, certificato di destinazione urbanistica, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare al terzo la piena proprietà del terreno libero da tali vincoli.

#### 5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del terzo, fatta eccezione per:

- il livello a favore del Comune di Ururi (CB);
- la servitù di passaggio della larghezza di metri tre in favore dei terreni acquistati da D'Arienzo Giacinto e Pasto' Lavinia Maria identificati con l'atto a rogito Notaio Plescia

sopra citato;

- con scrittura privata autenticata dal Notaio Bulferi Marco di Montesilvano (PE) in data 26 giugno 2009 rep. 15437/9336 trascritta a Campobasso il 03 luglio 2009 ai nn. 6902/5155 il terreno è stato promesso in vendita a terzi ed il contratto è stato risolutivamente condizionato al mancato ottenimento da parte del promissario acquirente delle autorizzazioni entro 36 mesi dal preliminare. Ai fini dell'efficacia della trascrizione si richiama l'art. 2645 bis c.c., terzo comma.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del terzo.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) a notificare immediatamente al terzo qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del terzo in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno,

(b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del terzo sopra indicati,

(c) ad osservare le direttive del terzo in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

## 6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione

del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "Condizioni Sospensive") entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto (il "Termine"):

(a) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(b) l'ottenimento da parte del terzo delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici;

(c) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica

allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del terzo e, pertanto, il terzo potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del terzo il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6.1 non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il terzo di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 (trenta) gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

## 7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo per la vendita sarà corrisposto in una unica soluzione per un importo omnicomprensivo pari ad euro

45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero) per ettaro, prendendo in considerazione sole le aree effettivamente utilizzate per la realizzazione dell'opera, riportate nella progettazione esecutiva, così come approvate dalle autorità competenti, contestualmente alla stipula del contratto definitivo, a mezzo bonifico bancario e/o assegni circolari, con contestuale rinuncia del venditore al diritto di ipoteca legale.

7.2 Entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente preliminare, il terzo liquiderà al Proprietario la somma di euro 798,00 (settecentonovantotto virgola zero) per ettaro, a titolo di caparra confirmatoria ed in conto prezzo sull'importo totale pattuito al punto 7.1, nei modi e termini seguenti:

- euro 798,00 (settecentonovantotto virgola zero) tramite bonifico bancario su c/c intestato a PASTO' Emilio presso BPER BANCA filiale di Termoli IBAN: IT55U053874113000000000741.

Tali somme non potranno essere richieste in restituzione qualora di prefigurassero le condizioni risolutive riportate nella sezione 6. Il mancato invio della prova di avvenuto pagamento entro 5 giorni lavorativi dalla firma del presente atto comporterà ipso iure la risoluzione del contratto. La restante somma di cui al punto 7.1 sarà versata a saldo del dovuto a mezzo di bonifico bancario sui conti correnti intestati alla proprietà, alla stipula dell'atto notarile

definitivo.

7.3 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

- a) che l'anticipo del prezzo, quale sopra riportato, sarà pagato nei modi consentiti dalla legge e con mezzi di pagamento tracciabili;
- b) che per la stipulazione del presente contratto dichiarano di non essersi avvalsi di mediatore.

## 8. ELEZIONE DI DOMICILIO

8.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario promittente all'indirizzo indicato in comparsa atto;
- lo stipulante promissario in Ururi (CB), Via 13° Traversa Provinciale, civico n. 15, tel. 0874 831167 e-mail studio.plesciascocco@virgilio.it.

8.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate

per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

#### 9. CESSIONE DEL CONTRATTO

9.1 Il Proprietario promittente attribuisce al terzo beneficiario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o altro soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nel presente contratto e nell'atto definitivo.

Il terzo dovrà altresì dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che, a partire da tale momento, il terzo - cedente si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

#### 10 CONTRATTO DEFINITIVO

10.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, mutatis mutandis, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

10.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere la facoltà per il terzo di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

10.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal terzo. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il terzo potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del Notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto cessionario al quale il terzo avrà ceduto il presente contratto. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

10.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

11 PRELAZIONE

11.1 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente accordo.

Il Proprietario si obbliga altresì a dare comunicazione al terzo beneficiario sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

11.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 11.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto;

(ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente contratto, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

11.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente

accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra il Proprietario e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla Parte venditrice.

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate dal terzo saranno a quest'ultimo comunque restituite a titolo definitivo dal Proprietario.

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, Il terzo avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non recedere, il termine di cui all'art. 6 sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di

prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che questo ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dal terzo per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico, il terzo ha il diritto di recedere dal presente accordo, dandone comunicazione scritta al Proprietario. In tale caso, il Proprietario sarà obbligato a restituire al terzo le somme fino a tale data percepite da quest' ultimo.

## 12. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

12.1 Le Parti dovranno mantenere e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

## 13. RECESSO E RISOLUZIONE

13.1 Il terzo potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo

parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal terzo in conseguenza del recesso.

13.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il terzo potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

#### 14. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

14.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del terzo , unitamente ai costi notarili relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

#### 15. VARIE

15.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

15.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata

dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

15.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

#### 16 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

16.1 Si allega al presente contratto sotto la lettera "B", previa lettura, il certificato di destinazione urbanistica del Terreno promesso in vendita, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. 380/2001 dal Comune di Ururi (CB) in data 4 giugno 2020, previa dichiarazione della parte promittente venditrice che, dalla data di rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. Poiché detto certificato ha validità di un anno ai sensi del comma 3 dell'art. 30 del citato d.p.r., la parte Promittente venditrice si obbliga a richiedere a sua cura e spese un nuovo certificato prima della stipula del contratto definitivo.

#### 17. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

17.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

17.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Larino, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

#### 18. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

18.1 Con riferimento al D.lgs 196/03 e succ. mod. e a tutta la normativa in materia di privacy, le parti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali, anche sensibili o giudiziari contenuti nel presente atto, per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere ad obblighi di legge, anche ai fini della normativa di cui al D.lgs. 109/07 e 231/07, per esigenze organizzative di studio e dichiarano di aver ricevuto in precedenza di questo atto ed in forma scritta, contestualmente al conferimento dell'incarico professionale, tutta l'informativa in materia di protezione di dati personali sensibili, esprimendo il relativo consenso, ed autorizzano il Notaio a comunicare i dati a terzi nei casi e modi previsti dalla legge.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, ritenendolo conforme alla loro volontà, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore diciannove.

Consta di tre fogli dattiloscritti, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia, su undici pagine e quanto fin qui della presente.

Repertorio n.42610

Raccolta n.16076

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno dieci del mese di giugno

(10 - 6 - 2020)

In Termoli, nel mio studio alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 9, avanti a me dott. Luigi COLAVITA, Notaio in Termoli, iscritto nel Ruolo dei Notai dei Distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, sono presenti i signori:

**SALVATORE Costantino**, coltivatore diretto, nato ad Ururi (CB) il 26 aprile 1948 con domicilio in Ururi (CB) Via Provinciale n. 81, codice fiscale SLV CTN 48D26 L505 K, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni

(di seguito denominato come il "Proprietario - Promittente").

**MARSICANO Giovanni**, nato ad Agropoli (SA) il 12 maggio 1975, residente in Capaccio Paestum Via Athena n. 29, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società

**M.E. FREE S.R.L.** con sede in Capaccio (SA) Via Athena n. 29, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di SALERNO e codice fiscale 04596750655, REA n.SA-379767 domiciliato per la carica presso la sede sociale,

(di seguito denominato "Promissario - Stipulante")

(Il Proprietario ed il Promissario saranno di seguito congiuntamente denominati le "Parti" o, con riferimento ad una Parte soltanto, a seconda del contesto, una "Parte").

Detti Componenti, della cui identità personale e poteri di firma, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

(A) Il Proprietario ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del terreno, diviso in due corpi da strada, gravato da canone livellario a favore del Comune, sito nel Comune di Ururi (CB) alla Contrada Grimani Libertucci, della superficie catastale di ha.18 a.53 ca.00 (ettari undici are ventiquattro centiare trenta), confinante con strada e con le p.lle 54, 6, 36 e 67 dello stesso foglio, salvo altri riportati nel N.C.T. del Comune di Ururi

al foglio 30,

p.lla 42, seminativo classe 3, ha.10 a.60 ca.90 RD euro 246,56, RA euro 301,35

p.lla 59 a. 63 ca. 40 seminativo classe 2 RD euro 21,28 RA euro 19,65

Riportato nel N.C.T. del Comune di Ururi

al foglio 30, p.lla 44, seminativo classe 2, ha.7 a.28 ca.70 RD euro 244,62, RA euro 225,81

come meglio individuato e contornato nell'estratto di mappa

che, previa visione e sottoscrizione, si allega al presente contratto sotto la lettera "A" (il "Terreno").

Il Terreno è pervenuto come segue:

- le p.lle 42 e 44 sono pervenute per donazione ricevuta dal Notaio Giuseppe Di Transo di Larino in data 2 febbraio 1977 rep. 2998/1189 registrata a Larino il 21 febbraio 1977 al n. 116 e trascritto a Campobasso il 23 febbraio 1977 ai nn. 1447/1318;

- la p.lla 59 è pervenuta in virtù di successione testamentaria al padre Salvatore Donato nato a Ururi (CB) il 15 settembre 1919 e deceduto il 06 novembre 2003 regolata da testamento olografo pubblicato da me Notaio con atto n. 10107 di repertorio registrato a Larino il 01 dicembre 2003 al n.10101, denuncia di successione presentata a Larino in data 13 settembre 2004 n. 19/5 trascritta a Campobasso il 21 marzo 2006 ai nn. 3216/2371. Il de cuius Salvatore Donato era proprietario del terreno da data antecedente all'11 marzo 1977.

(B) Il Promissario intende acquistare dal Proprietario, il quale intende vendere in favore del Promissario, il suddetto Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva attesa di circa 7,37 MWp comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso,

installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto/impianti e la sua/loro connessione alla rete elettrica (gli "Impianti Fotovoltaici");

(C) che il signor **i**nterviene in qualità di promittente, il signor MARSICANO Giovanni che rappresenta la società **M.E. FREE S.R.L.**, che ha sviluppato il progetto, in qualità di stipulante, poiché il presente contratto si configura quale contratto preliminare a favore di terzo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1411 e segg. del c.c..

Pertanto, per effetto della presente stipulazione, il terzo beneficiario appresso indicato, acquista direttamente nei confronti del promittente il diritto a stipulare il contratto definitivo di compravendita conseguente al presente preliminare.

Le parti consentono alla trascrizione immediata del presente preliminare a carico del promittente ed a favore del terzo beneficiario, esonerando il Dirigente dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità.

Di conseguenza, in caso di inadempimento da parte del promittente venditore, il terzo beneficiario potrà direttamente agire nei confronti dello stesso promittente, ai sensi dell'art. 2932 cc., per ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre; sia lo stipulante che il terzo potranno chiedere il risarcimento dell'eventuale danno derivante dall'inadempimento e/o la risoluzione del contratto;

(D) che è interesse dello stipulante, che ha sviluppato il progetto, attribuire al terzo il diritto alla stipula del contratto definitivo, utilizzando lo schema del contratto a favore di terzi, poiché la società terza beneficiaria dispone delle risorse tecniche ed economico - finanziarie necessarie per acquistare il terreno ed installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare;

(E) che lo stipulante intende rinunciare fin d'ora, come espressamente rinuncia, in maniera definitiva ed irrevocabile, alla facoltà di revocare la stipulazione a favore di terzo;

(F) che il terzo beneficiario ( detto in seguito anche semplicemente "terzo" o "terzo beneficiario") della presente stipulazione è la società **SR PROJECT 5 S.R.L.** con sede in Milano (MI) Largo Guido Donegani n. 2, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio di MILANO MONZA BRIANZA LODI e codice fiscale e partita IVA 10706920963, REA n.MI-2551274

con unico socio soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art.2497 bis CC.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e

sostanziale del presente contratto (il "Contratto").

## 2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario, detto anche promittente, promette di vendere in favore del Promissario, detto anche stipulante, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue (condizioni sospensive) promette di acquistare ai sensi degli articoli 1411 e seguenti c.c., a favore della società terza beneficiaria indicata in premessa, la piena proprietà del Terreno in oggetto.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a porzione di minore estensione. Detta riduzione non dovrà superare il 25% (venticinque percento) dell'intera superficie. A tal fine, il terzo beneficiario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo

di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

### 3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario stipulante e/o del terzo beneficiario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "Attività in Situ"). Il terzo beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, sia lo stipulante che il terzo potranno risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avranno il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce allo stipulante e/o al terzo la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

### 4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del terzo beneficiario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il terzo beneficiario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il terzo beneficiario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del terreno promesso in vendita di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il terzo della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul terreno in oggetto, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo

parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno). Comunque il terzo è obbligato a pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc...) coltivati nei terreni oggetto di compravendita, restando inteso tra le Parti che il rimborso non potrà eccedere l'importo complessivo di Euro 1.500 (millecinquecento).

4.5 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno, dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, certificato di destinazione urbanistica, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la

trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare al terzo la piena proprietà del terreno libero da tali vincoli.

## 5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del terzo, fatta eccezione per:

- il canone livellario/enfiteutico a favore del Comune di Ururi (CB), che la parte promittente venditrice si obbliga ad affrancare a sua cura e spese prima dell'atto definitivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

- b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;
- c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;
- d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del terzo.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) a notificare immediatamente al terzo qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del terzo in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno,

(b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del

terzo sopra indicati,

(c) ad osservare le direttive del terzo in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

#### 6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "Condizioni Sospensive") entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto (il "Termine"):

(a) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(b) l'ottenimento da parte del terzo delle soluzioni tecniche

minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici;

(c) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del terzo e, pertanto, il terzo potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del terzo il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6.1 non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà

definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il terzo di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 (trenta) gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

#### 7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo per la vendita sarà corrisposto in una unica soluzione per un importo onnicomprensivo pari ad euro 42.000,00 (quarantaduemila virgola zero) per ettaro, prendendo in considerazione sole le aree effettivamente utilizzate per la realizzazione dell'opera, riportate nella progettazione esecutiva, così come approvate dalle autorità competenti, contestualmente alla stipula del contratto definitivo, a mezzo bonifico bancario e/o assegni circolari, con contestuale rinuncia del venditore al diritto di ipoteca legale.

7.2 Entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente preliminare, il terzo liquiderà al Proprietario la somma di euro 2.386,00 (duemilatrecentottantasei virgola zero), a titolo di caparra confirmatoria ed in conto prezzo sull'importo totale pattuito come sopra al punto 7.1., nei modi e termini seguenti:

- euro 2.386,00 (duemilatrecentottantasei virgola zero) tramite bonifico bancario su c/c intestato a SALVATORE Costantino IBAN: IT08R0103041130000063501535.

Tali somme non potranno essere richieste in restituzione qualora prefigurassero le condizioni risolutive riportate nella sezione 6. Il mancato invio della prova di avvenuto pagamento entro 5 giorni lavorativi dalla firma del presente atto, comporterà ipso iure la risoluzione del contratto. La restante somma di cui al punto 7.1, eventualmente decurtata degli importi necessari per l'affrancazione dell'area, sarà versata a saldo del dovuto a mezzo di bonifico bancario sui conti correnti intestati alla proprietà, alla stipula dell'atto notarile definitivo.

7.3 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

- a) che l'anticipo del prezzo, quale sopra riportato, sarà pagato nei modi consentiti dalla legge e con mezzi di pagamento tracciabili;
- b) che per la stipulazione del presente contratto dichiarano di non essersi avvalsi di mediatore.

8. ELEZIONE DI DOMICILIO

8.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario promittente all'indirizzo indicato in comparsa atto;

- lo stipulante promissario in Ururi (CB), Via 13° Traversa Provinciale, civico n. 15, tel. 0874 831167 e-mail studio.plescia.cocco@virgilio.it.

8.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

## 9. CESSIONE DEL CONTRATTO

9.1 Il Proprietario promittente attribuisce al terzo beneficiario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o altro soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nel presente contratto e nell'atto definitivo.

Il terzo dovrà altresì dare comunicazione scritta della

cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che, a partire da tale momento, il terzo - cedente si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

## 10 CONTRATTO DEFINITIVO

10.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, mutatis mutandis, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

10.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere la facoltà per il terzo di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

10.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal terzo. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il terzo potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del Notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto cessionario al quale il terzo avrà ceduto il presente contratto. Detta raccomandata dovrà essere inviata

almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

10.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

## 11 PRELAZIONE

11.1 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente accordo.

Il Proprietario si obbliga altresì a dare comunicazione al terzo beneficiario sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

11.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 11.1 dovrà:

- (i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto;
- (ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente contratto, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

11.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra il Proprietario e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla Parte venditrice.

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate dal terzo saranno a quest'ultimo comunque restituite a titolo definitivo dal Proprietario.

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, Il terzo avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non recedere, il termine di cui all'art. 6 sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che questo ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dal terzo per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico, il terzo ha il diritto di recedere dal presente accordo, dandone comunicazione scritta al Proprietario. In tale caso, il Proprietario sarà obbligato a restituire al terzo le somme fino a tale data percepite da quest' ultimo.

## 12. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

12.1 Le Parti dovranno mantenere e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a

seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

### 13. RECESSO E RISOLUZIONE

13.1 Il terzo potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal terzo in conseguenza del recesso.

13.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il terzo potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

### 14. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

14.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del terzo, unitamente ai costi notarili relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

## 15. VARIE

15.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

15.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

15.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

## 16 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

16.1 Si allega al presente contratto sotto la lettera "B", previa lettura, il certificato di destinazione urbanistica del Terreno promesso in vendita, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. 380/2001 dal Comune di Ururi (CB) in data 4 giugno 2020, previa dichiarazione della parte promittente venditrice che, dalla data di rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. Poiché detto

certificato ha validità di un anno ai sensi del comma 3 dell'art. 30 del citato d.p.r., la parte Promittente venditrice si obbliga a richiedere a sua cura e spese un nuovo certificato prima della stipula del contratto definitivo.

#### 17. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

17.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

17.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Larino, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

#### 18. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

18.1 Con riferimento al D.lgs 196/03 e succ. mod. e a tutta la normativa in materia di privacy, le parti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali, anche sensibili o giudiziari contenuti nel presente atto, per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere ad obblighi di legge, anche ai fini della normativa di cui al D.lgs. 109/07 e 231/07, per esigenze organizzative di studio e dichiarano di aver ricevuto in precedenza di questo atto ed in forma scritta, contestualmente al conferimento dell'incarico

professionale, tutta l'informativa in materia di protezione di dati personali sensibili, esprimendo il relativo consenso, ed autorizzano il Notaio a comunicare i dati a terzi nei casi e modi previsti dalla legge.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, ritenendolo conforme alla loro volontà, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore diciotto.

Consta di tre fogli dattiloscritti, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia, su undici pagine e quanto fin qui della presente.

Repertorio n.42608

Raccolta n.16075

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno dieci del mese di giugno

(10 - 6 - 2020)

In Termoli, nel mio studio alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 9, avanti a me dott. Luigi COLAVITA, Notaio in Termoli, iscritto nel Ruolo dei Notai dei Distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, sono presenti i signori:

**SALVATORE** Costantino, coltivatore diretto, nato ad Ururi (CB) il 26 aprile 1948 con domicilio in Ururi (CB) Via Provinciale n. 81, codice fiscale SLV CTN 48D26 L505 K, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni

**MASCIO** Costantina, pensionata, nata a Portocannone (CB) l'1 agosto 1952 con domicilio in Ururi (CB) Via Provinciale n. 81, codice fiscale MSC CTN 52M41 G910 G, che dichiara di essere coniugata in regime di comunione dei beni

(di seguito denominati come il "Proprietario - Promittente").

MARSICANO Giovanni, nato ad Agropoli (SA) il 12 maggio 1975, residente in Capaccio Paestum Via Athena n. 29, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società

**M.E. FREE S.R.L.** con sede in Capaccio (SA) Via Athena n. 29, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio

Industria Artigianato e Agricoltura di SALERNO e codice fiscale 04596750655, REA n.SA-379767 domiciliato per la carica presso la sede sociale,

(di seguito denominato "Promissario - Stipulante")

(I Proprietari ed il Promissario saranno di seguito congiuntamente denominati le "Parti" o, con riferimento ad una Parte soltanto, a seconda del contesto, una "Parte").

Detti Componenti, della cui identità personale e poteri di firma, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

(A) Il Proprietario, signori MASCIÒ Costantina e SALVATORE Costantino in regime di comunione legale dei beni, ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del terreno, gravato da livello a favore del Comune, diviso in due corpi da strada, sito nel Comune di Ururi (CB) alla Contrada Grimani Libertucci, della superficie catastale di ha.6 a.29 ca.85 (ettari sei are ventinove centiare 85), confinante con strade e con le p.lle 42 e 48 del foglio 30 e p.lle 80 e 85 del fg.29 e strada, salvo altri riportati nel N.C.T. del Comune di Ururi al foglio 30, p.lle 54, seminativo, classe 2, a.57 ca.90 RD euro 19,44, RA euro 17,94

p.lla 23 ha. 1 a. 20 ca. 30 seminativo, classe 1 RD euro 55,92 RA euro 40,38

Riportato nel N.C.T. del Comune di Ururi

al foglio 29, p.lla 81, seminativo classe 3, ha.4 a.51 ca.65 RD euro 104,97, RA euro 128,29

come meglio individuato e contornato negli estratti di mappa che, previa visione e sottoscrizione, si allegano al presente contratto sotto la lettere "A" e "B" (il "Terreno").

Il Terreno è pervenuto come segue:

- le p.lle 54 e 23 del fg.30 sono di proprietà dei coniugi MASCIO Costantina e SALVATORE Costantino in regime di comunione legale, acquistate con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppe Di Transo di Larino in data 2 febbraio 1977 rep. 2999/1190 registrato a Larino il 21 febbraio 1977 al n. 117 e trascritto a Campobasso il 2 marzo 1977 ai nn. 1743/1596;

- la p.lla 81 del foglio 29, in regime di comunione legale, pervenuta con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Cariello di Termoli in data 13 gennaio 1995 rep. 35230 trascritto a Campobasso il 26 gennaio 1995 ai nn. 1047/926;

(B) Il Promissario intende acquistare dal Proprietario, il quale intende vendere in favore del Promissario, il suddetto Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva

attesa di circa 4,85 MWp comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto/impianti e la sua/loro connessione alla rete elettrica (gli "Impianti Fotovoltaici");

(C) che i signori MASCIÒ Costantina e SALVATORE Costantino intervengono in qualità di promittenti, il signor MARSICANO Giovanni che rappresenta la società **M.E. FREE S.R.L.**, che ha sviluppato il progetto, in qualità di stipulante, poiché il presente contratto si configura quale contratto preliminare a favore di terzo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1411 e segg. del c.c..

Pertanto, per effetto della presente stipulazione, il terzo beneficiario appresso indicato, acquista direttamente nei confronti del promittente il diritto a stipulare il contratto definitivo di compravendita conseguente al presente preliminare.

Le parti consentono alla trascrizione immediata del presente preliminare a carico del promittente ed a favore del terzo beneficiario, esonerando il Dirigente dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità.

Di conseguenza, in caso di inadempimento da parte del promittente venditore, il terzo beneficiario potrà direttamente agire nei confronti dello stesso promittente, ai sensi dell'art. 2932 cc., per ottenere l'esecuzione specifica

dell'obbligo di contrarre; sia lo stipulante che il terzo potranno chiedere il risarcimento dell'eventuale danno derivante dall'inadempimento e/o la risoluzione del contratto;

(D) che è interesse dello stipulante, che ha sviluppato il progetto, attribuire al terzo il diritto alla stipula del contratto definitivo, utilizzando lo schema del contratto a favore di terzi, poiché la società terza beneficiaria dispone delle risorse tecniche ed economico - finanziarie necessarie per acquistare il terreno ed installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare;

(E) che lo stipulante intende rinunciare fin d'ora, come espressamente rinuncia, in maniera definitiva ed irrevocabile, alla facoltà di revocare la stipulazione a favore di terzo;

(F) che il terzo beneficiario ( detto in seguito anche semplicemente "terzo" o "terzo beneficiario") della presente stipulazione è la società **SR PROJECT 5 S.R.L.** con sede in Milano (MI) Largo Guido Donegani n. 2, capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio di MILANO MONZA BRIANZA LODI e codice fiscale e partita IVA 10706920963, REA n.MI-2551274

con unico socio soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art.2497 bis CC.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "Contratto").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario, detto anche promittente, promette di vendere in favore del Promissario, detto anche stipulante, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue (condizioni sospensive) promette di acquistare ai sensi degli articoli 1411 e seguenti c.c., a favore della società terza beneficiaria indicata in premessa, la piena proprietà del Terreno in oggetto.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a porzione di minore estensione. Detta riduzione non dovrà superare il 25% (venticinque per cento) dell'intera superficie. A tal fine, il terzo beneficiario comunicherà tempestivamente al Proprietario

gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

### 3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario stipulante e/o del terzo beneficiario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "Attività in Situ"). Il terzo beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, sia lo stipulante che il terzo potranno risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avranno il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce allo stipulante e/o al terzo la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini

dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

#### 4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del terzo beneficiario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il terzo beneficiario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il terzo beneficiario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del terreno promesso in vendita di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il terzo della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul

terreno in oggetto , si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno). Comunque il terzo è obbligato a pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc...) coltivati nei terreni oggetto di compravendita, restando inteso tra le Parti che gli importi da rimborsare non potranno comunque superare la cifra complessiva di 1.500 (millecinquecento) Euro.

4.5 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno, dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di

provenienza, certificato di destinazione urbanistica, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare al terzo la piena proprietà del terreno libero da tali vincoli.

#### 5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del terzo, fatta eccezione per:

- il canone livellario/enfiteutico a favore del Comune di Ururi (CB), che la parte promittente si obbliga ad affrancare a sua cura e spese prima della stipula del definitivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito

il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del terzo.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) a notificare immediatamente al terzo qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del terzo in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza

dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno,

(b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del terzo sopra indicati,

(c) ad osservare le direttive del terzo in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

#### 6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "Condizioni Sospensive") entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto (il "Termine"):

(a) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che

dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(b) l'ottenimento da parte del terzo delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici;

(c) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del terzo e, pertanto, il terzo potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del terzo il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di

cui al precedente punto 6.1

non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il terzo di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 (trenta) gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

## 7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo per la vendita sarà corrisposto in una unica soluzione per un importo onnicomprensivo pari ad euro 42.000,00 (quarantaduemila virgola zero) per ettaro, prendendo in considerazione sole le aree effettivamente utilizzate per la realizzazione dell'opera, riportate nella progettazione esecutiva, così come approvate dalle autorità competenti, contestualmente alla stipula del contratto definitivo, a mezzo bonifico bancario e/o assegni circolari, con contestuale rinuncia del venditore al diritto di ipoteca legale.

7.2 Entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente preliminare, il terzo liquiderà al Proprietario la somma di euro 902 (novecentodue), a titolo di caparra confirmatoria ed in conto prezzo sull'importo totale pattuito come sopra al punto 7.1., nei modi e termini seguenti:

- euro 902 (novecentodue) tramite bonifico bancario su c/c intestato a SALVATORE Costantino IBAN: IT08R0103041130000063501535, MPS S.P.A. filiale di Termoli.

Tali somme non potranno essere richieste in restituzione qualora prefigurassero le condizioni risolutive riportate nella sezione 6. Il mancato invio della prova di avvenuto pagamento entro 5 giorni lavorativi dalla firma del presente atto, comporterà ipso iure la risoluzione del contratto. La restante somma di cui al punto 7.1, eventualmente decurtata degli importi necessari per l'affrancazione dell'area, sarà versata a saldo del dovuto a mezzo di bonifico bancario sui conti correnti intestati alla proprietà, alla stipula dell'atto notarile definitivo.

7.3 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti cosce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) che l'anticipo del prezzo, quale sopra riportato, sarà pagato nei modi consentiti dalla legge e con mezzi di pagamento tracciabili;

b) che per la stipulazione del presente contratto dichiarano di non essersi avvalsi di mediatore.

#### 8. ELEZIONE DI DOMICILIO

8.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario promittente all'indirizzo indicato in comparsa atto;

- lo stipulante promissario in Ururi (CB), Via 13° Traversa Provinciale, civico n. 15, tel. 0874 831167 e-mail studio.plescias.cocco@virgilio.it.

8.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

#### 9. CESSIONE DEL CONTRATTO

9.1 Il Proprietario promittente attribuisce al terzo beneficiario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o altro soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché

rispettare tutte le clausole previste nel presente contratto e nell'atto definitivo.

Il terzo dovrà altresì dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che, a partire da tale momento, il terzo - cedente si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

#### 10 CONTRATTO DEFINITIVO

10.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, mutatis mutandis, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

10.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere la facoltà per il terzo di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

10.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal terzo. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il terzo potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del Notaio

innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto cessionario al quale il terzo avrà ceduto il presente contratto. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

10.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

## 11 PRELAZIONE

11.1 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente accordo.

Il Proprietario si obbliga altresì a dare comunicazione al terzo beneficiario sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

11.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 11.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti

contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto;

(ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente contratto, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

11.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra il Proprietario e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla Parte venditrice.

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti

aventi diritto, le somme fino a tale data versate dal terzo saranno a quest'ultimo comunque restituite a titolo definitivo dal Proprietario.

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, Il terzo avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non recedere, il termine di cui all'art. 6 sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che questo ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dal terzo per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico, il terzo ha il diritto di recedere dal presente accordo, dandone comunicazione scritta al Proprietario. In tale caso, il Proprietario sarà obbligato a restituire al terzo le somme fino a tale data percepite da quest' ultimo.

## 12. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

12.1 Le Parti dovranno mantenere e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul

presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

### 13. RECESSO E RISOLUZIONE

13.1 Il terzo potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal terzo in conseguenza del recesso.

13.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il terzo potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

### 14. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

14.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del terzo, unitamente ai costi notarili

relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

#### 15. VARIE

15.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

15.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

15.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

#### 16 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

16.1 Si allega al presente contratto sotto la lettera "C", previa lettura, il certificato di destinazione urbanistica del Terreno promesso in vendita, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. 380/2001 dal Comune di Ururi (CB) in data 4 giugno

2020, previa dichiarazione della parte promittente venditrice che, dalla data di rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. Poiché detto certificato ha validità di un anno ai sensi del comma 3 dell'art. 30 del citato d.p.r., la parte Promittente venditrice si obbliga a richiedere a sua cura e spese un nuovo certificato prima della stipula del contratto definitivo.

#### 17. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

17.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

17.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Larino, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

#### 18. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

18.1 Con riferimento al D.lgs 196/03 e succ. mod. e a tutta la normativa in materia di privacy, le parti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali, anche sensibili o giudiziari contenuti nel presente atto, per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere ad obblighi di legge, anche ai fini della normativa di cui al D.lgs. 109/07 e

231/07, per esigenze organizzative di studio e dichiarano di aver ricevuto in precedenza di questo atto ed in forma scritta, contestualmente al conferimento dell'incarico professionale, tutta l'informativa in materia di protezione di dati personali sensibili, esprimendo il relativo consenso, ed autorizzano il Notaio a comunicare i dati a terzi nei casi e modi previsti dalla legge.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, ritenendolo conforme alla loro volontà, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore diciassette e minuti trenta.

Consta di tre fogli dattiloscritti, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia, su undici pagine e quanto fin qui della presente.