



REGIONE MOLISE



PROVINCIA DI CAMPOBASSO

COMUNE DI SAN MARTINO IN PENSILIS E COMUNE DI ROTELLO

OGGETTO: PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO AGRO FOTOVOLTAICO DELLA POTENZA DI PICCO IN DC PARI A 80.788,89 KWp E MASSIMA IN IMMISSIONE IN RETE IN AC DI 63.240 KW E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE IN LOCALITA' "CASALPIANO"

N. 54 REV 3	ELABORATO CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA E DI OPZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE STIPULATI PRESSO NOTAIO						
Prog.	Codice STMG	REV.	NOME FILE	ESEGUITO DA	APPROVATO DA	DATA	SCALA
AU	201901018	03	IT-SMR_54_rev3	ING. MICHELANGELO MARSICANO	ING. GIOVANNI MARSICANO	GEN 2022	

PROGETTAZIONE:



IL COMMITTENTE:

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

Firma
IL TECNICO
Ing. Marsicano Giovanni

Eseguito	Controllato
Ing. Marsicano Michelangelo	Ing. Marsicano Giovanni



Repertorio n.42503

Raccolta n.15989

Luigi Colavita
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE A FAVORE DI TERZO PER LA COSTITUZIONE

DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno ventidue del mese di aprile

(22 - 4 - 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:

INTREVADO Luisa, impiegata, nata a Termoli (CB) il 10 aprile

1970 con domicilio in Ururi(CB)Via Toscana n. 1, codice fiscale

NTR LSU 70D50 L113 J, che dichiara di essere coniugata in

regime di separazione dei beni

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

PLESCIA Maria, pensionata, nata a Larino (CB) il 27 novembre

1949 con domicilio in Ururi(CB)Via Abruzzi n. 2, codice fiscale

PLS MRA 49S67 E456 C, 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,

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 20/05/2020
al n. 1054
Serie 1T

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 In-

dustria 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")

(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,

INTREVADO Mario e PLESCIA Maria, per i diritti pari ad 2/40

di usufrutto in regime di comunione legale

e

INTREVADO Luisa, per i diritti pari a 38/40 di piena proprietà

e 2/40 di nuda proprietà,

ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del

terreno sito nel Comune di San Martino in Pensilis (CB) alla

Contrada Casalpiano, della superficie catastale di ha. 04 a.

76 ca. 70 (ettari quattro are settantasei centiare settanta),

confinante con le p.lle 176, 159 e 161 dello stesso foglio

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis

al foglio 71,

p.lla 158, seminativo classe 1, ha.04 a.76 ca.70 RD euro

258,50, RA euro 160,03,

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:

a

- **INTREVADO Mario** e **PLESCIA Maria**,

per i diritti pari ad 2/40 di usufrutto in regime di comunione

legale

e

INTREVADO Luisa, per i diritti pari a 38/40 di piena proprietà

e 2/40 di nuda proprietà,

in virtù di compravendita ricevuta dal Notaio Vincenzo Greco

di Termoli 31 ottobre 1997 rep. 54886 e trascritta a Campo-

basso il 28 novembre 1997 ai nn. 11539/9440 da:

- **DI FORTUNATO Daniele**, nato a Poggio Imperiale (FG) il 30

dicembre 1939 codice fiscale DFR DNL 39T30 G761 N,

al quale l'immobile è stato assegnato in virtù di atto di

cessione di diritti reali a titolo oneroso/permuta/divisione

autenticato dal Notaio Greco Vincenzo di Termoli in data 17

maggio 1996 rep. 50386, trascritto a Campobasso il 19 giugno

1996 ai nn. 5916/4821, 5918/4823

(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 du-

rata di 30 (trenta) anni dalla stipula del contratto defini-

tivo, al fine di installarvi uno o più impianti per la pro-

duzione di energia elettrica mediante conversione diretta e

indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva

attesa di circa 2,81 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 INTREVADO Mario, PLESCIA Maria e INTREVADO

Luisa intervengono 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 Ter-

ritorio 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 ri-

soluzione 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 e-

spressamente 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 del-

l'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 livel-

lamento 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 costituzione del

diritto di superficie, , dovrà fornire al Notaio incaricato,

tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso

(titoli di provenienza, certificato di destinazione urbani-

stica, 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 ri-

chiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine

di far acquistare al terzo il diritto di superficie sul ter-

reno 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 ammini-

strativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura priva-

tistica 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.

I signori INTREVADO Mario e PLESCIA Maria si obbligano a ri-

nunziare unilateralmente al diritto di usufrutto entro il 30

maggio 2020; le spese sono a carico della società terza SR

PROJECT 5 S.R.L.

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.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione

del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Con-

tratto 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 ini-

ziative 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, 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 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 scritta del Promissario al Proprietario.

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 300,00 (euro trecento/00) per ettaro, a titolo di anticipo sull'importo totale pattuito come sopra al punto 7.1, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.

7.2b In merito alle particelle 161 e 178 del foglio 71, i proprietari concedono sin d'ora la facoltà all'investitore di poter realizzare opere di mitigazione ambientale. Pertanto resta stabilito tra le parti che nel caso sia necessario utilizzare tali particelle, le parti si riuniranno per concordare il compenso annuo per la cessione del diritto di superficie.

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-
.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 sti-

pula 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 sa-

ranno 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 San Martino in Pensilis (CB)

in data 20 febbraio 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 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, e-

spressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del

presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur

in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere ri-

scontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli spostamenti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pubblica;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici giorni, risultate positive al Covid 19;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Autorità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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 quindici e minuti quarantacinque,

Consta di quattro fogli dattiloscritti, ai sensi di legge, da

persona di mia fiducia, su dodici pagine e quanto fin qui
della presente.

Firmato: Luisa INTREVADO - INTREVADO Mario - Maria PLESCIA -
Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.



Luigi Colavita
NOTAIO

Repertorio n.42510

Raccolta n.15995

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventis il giorno ventitre del mese di aprile

(23 - 4 - 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:

RUCCOLO Antonio, coltivatore diretto, nato a Stoccarda (Ger-

mania) il 24 dicembre 1980 con domicilio in Bonefro (CB) Via

Ciciliano n. 11, codice fiscale RCC NTN 80T24 Z112 A, che

dichiara di essere celibe

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, N.REA SA - 379767 domiciliato per la carica

presso la sede sociale, società con unico socio,

(nel seguito, in caso di riferimento congiunto al Promittente

Venditore ed al Promissario Acquirente anche: "Parti")

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 20/05/2020
al n. 1065
Serie 1T

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. La società **M.E. FREE S.R.L.** opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. Il Promissario Acquirente ha sviluppato 2 progetti preliminari di impianti fotovoltaici a terra con tecnologia ad inseguimento ubicati su diversi suoli in agro dei Comuni di Rotello (CB), San Martino in Pensilis (CB) ed Ururi (CB);

Il Sig. RUCCOLO Antonio è proprietario della seguente unità immobiliare:

- piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Rotello (CB) alla Contrada Piano Palazzo della superficie catastale di ha. 6 a. 12 ca. 50 (ettari sei are dodici centiare cinquanta), confinante con le p.lle 188, 186, 20, 3 ed 1 dello stesso foglio, salvo altri riportati nel N.C.T. del Comune di Rotello

al foglio 45,

p.lla 185, uliveto classe 1, ha.6 a.12 ca.50 RD euro 332,15,

RA euro 158,16

allo stesso pervenuto in virtù di:

- donazione ricevuta dal Notaio Luigi Monti di Guglionesi in data 07 settembre 2012 rep. 2223/1527 trascritta a Campobasso il 27 settembre 2012 ai nn. 9854/7830

da:

- RUCCOLO Luigi nato a Bonefro (CB) il 24 maggio 1947 al quale la ex p.lla 19 del fg.45 era pervenuta in virtù di donazione ricevuta dal Notaio Antonio Rossi di Campobasso in data 16 novembre 1981 rep. 120890 registrata a Campobasso il 7 dicembre 1981 al n. 5427 e trascritta a Campobasso l'11 dicembre 1981 ai nn. 11314/9781.

C. La società TERNA S.p.a., a seguito di richieste inoltrate dal Promissario Acquirente, nel comunicare la soluzione tecnica minima generale (STMG) riferiva che : "Lo schema di allacciamento alla RTN delle centrali fotovoltaiche prevede che esse vengano collegate in antenna a 150 kV con la sezione 150 kV della stazione elettrica di trasformazione (SE) della RTN 380/150 KV di Rotello, previo ampliamento della Stesssa".

STMG pervenute alla società M.E. FREE S.R.L. : Codice Identificativo Pratica :2019001018 (Potenza di generazione elettrica 63,24 MW) - Codice Identificativo pratica : 201900981 (Potenza di generazione elettrica 22,86 MW);

D. La società M.E. FREE S.R.L. è interessata ad acquisire una porzione dell'estensione di circa 6.000 (seimila) mq. da in-

dividuarsi nell'ambito della maggior consistenza del fondo, così come descritto al punto B, dell'esposta narrativa, al fine di installarvi o farvi installare una sottostazione, facente parte dei parchi fotovoltaici di cui al punto B che verranno realizzati dalla società M.E. FREE S.R.L. o da società a cui la società M.E. FREE S.R.L. potrà cedere i progetti in base ad accordi di sviluppo. Il Sig. RUCCOLO Antonio è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società M.E. FREE S.R.L., alle condizioni di seguito indicate;

E. che il signor RUCCOLO Antonio 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'Agencia 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;

F. 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 per le finalità sopra citate;

G. 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;

H. 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 e codice fiscale 10706920963, REA MI-2551274

PER TUTTO QUANTO PREMESSO

Con il presente contratto preliminare di compravendita le Parti convengono quanto segue:

ART.1

La Premessa è parte integrante, sostanziale ed essenziale del presente contratto e deve intendersi qui trascritta e richiamata integralmente con valore di patto.

ART. 2

Il Sig. RUCCOLO Antonio, detto anche promittente, con la sottoscrizione del presente contratto, promette e si obbliga a vendere alla società M.E. FREE S.R.L. detta anche stipulante che, come sopra rappresentata, promette e si obbliga ad acquistare, ai sensi degli articoli 1411 e seguenti c.c., a favore della società terza beneficiaria indicata in premessa, la piena proprietà di una porzione, dell'estensione di circa metri quadrati 6000 (seimila/00) facente parte del fondo, di cui al punto B, dell'esposta narrativa, al fine di realizzarvi e mantenervi una sottostazione, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione ed esercizio dei parchi fotovoltaici.

ART. 3

Il Promittente Venditore autorizza il terzo beneficiario ad installare, esercitare sul terreno in oggetto, a propria cura e spese, la sottostazione (nonché tutte le opere civili di qualsivoglia natura, strutture, apparecchi o apparati necessari ed opportuni per l'installazione e la conduzione del Parco Fotovoltaico e la sua connessione alla rete elettrica), nel rispetto della legge, della normativa urbanistica, dei vincoli paesaggistici e delle eventuali autorizzazioni con-

cesse da qualsiasi autorità amministrativa.

ART. 4

Il Promittente Venditore si obbliga sin d'ora a prestare il proprio consenso, onde consentire, al terzo beneficiario, l'effettiva realizzazione della sottostazione. Per una migliore identificazione di tale costruzione e per la specificazione della consistenza e dei confini si allega al presente contratto, sotto la lettera "A", previa visione e sottoscrizione, un prospetto planimetrico, dal quale è possibile individuare graficamente l'area di interesse oggetto della compravendita. Il prospetto planimetrico, debitamente controfirmato e allegato al presente contratto preliminare di compravendita ne costituisce parte integrante e sostanziale.

ART. 5

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura al prezzo che viene di comune accordo stabilito ed accettato tra le Parti in complessivi euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero) ed il pagamento è regolato come segue:

a) Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero) a titolo di caparra confirmatoria, sarà liquidata dal terzo al proprietario e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, e la documentazione bancaria costituirà prova dell'avvenuto pagamento;

b) il saldo del corrispettivo convenuto per la vendita verrà

corrisposto alla stipula del rogito notarile.

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 civili in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

1 -) che l'anticipo del prezzo, quale sopra riportato, sarà pagato nei modi consentiti dalla legge e con mezzi di pagamento tracciabili;

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

ART. 6

Le Parti precisano e ribadiscono che, il corrispettivo di euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero) si intende onnicomprensivo del prezzo pattuito per la vendita del fondo, di cui all'esposta narrativa, e di ogni ulteriore diritto afferente la realizzazione, l'esercizio, la manutenzione, la gestione, il funzionamento e lo sfruttamento della sottostazione ed in generale del Parco fotovoltaico, nonché delle relative opere accessorie e di collegamento, anche con riferimento alle strade di accesso al sito, ivi compresa la costituzione di

diritti di servitù di elettrodotto, di accesso, di passaggio e di ogni altra servitù od onere che potrà derivare dalla realizzazione, esercizio, manutenzione e sfruttamento del Parco fotovoltaico, il tutto con rispetto assoluto della proprietà e con l'utilizzo delle sole porzioni del Terreno strettamente necessarie all'esecuzione e manutenzione delle opere per l'esercizio delle attività indicate in premessa.

ART. 7

Le Parti convengono che la vendita del fondo è sospensivamente condizionata al verificarsi dei seguenti eventi:

a) Ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la manutenzione e l'esercizio (ivi inclusa l'autorizzazione unica prevista ai sensi del d.lgs. 29 dicembre 2003 n.387) dei realizzandi parchi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, ivi incluse tutte quelle autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'entrata in vigore di normative approvate prima dell'effettivo verificarsi della presente condizione".

b) Consegna da parte del Promittente Venditore alla società stipulante e terza beneficiaria di una relazione notarile ipocatastale ventennale, dalla quale risulti l'assenza sul predetto fondo in oggetto di qualsiasi vincolo ed onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole, l'assenza di diritti di ogni genere vantati da terzi e l'assenza di qualsivoglia vincolo ad onere che possa pregiudicare lo sfruttamento

dei terreni da parte del "Promittente Acquirente". La parte stipulante prende atto che la provenienza del terreno è una donazione e quindi, è a conoscenza delle norme che disciplinano l'azione di riduzione e di restituzione nei confronti delle donazioni eventualmente lesive dei diritti dei legittimari (artt. 563 e segg. c.c.).

Nel caso in cui le predette condizioni non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data della sottoscrizione del presente contratto preliminare, lo stesso rimarrà definitivamente privo di efficacia, senza onere alcuno a carico delle Parti.

c) Nel caso in cui il terzo beneficiario non versi la caparra confirmatoria di cui all'Art. 5. a) nei tempi previsti dallo stesso, il presente contratto si risolverà automaticamente, senza nessun gravame per entrambe le parti.

A tal uopo, le Parti convengono che:

a) il terzo beneficiario è obbligato ad effettuare a propria cura e spese il frazionamento catastale della porzione del terreno descritto in premessa, da utilizzare per l'installazione della sottostazione;

b) il Promittente Venditore per il perseguimento dei fini menzionati, anche durante il periodo di pendenza delle condizioni sospensive di cui all'art. 5 del presente contratto, si impegna a consentire ed a non ostacolare il libero accesso ai terreni da parte del personale del Promissario Acquirente

stipulante e del terzo ovvero di incaricati dai medesimi, al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, realizzazione, installazione, collaudo e messa in opera della sottostazione ed in generale dell'impianto eolico ed all'effettuazione di rilievi tecnici, geologici e di quant' altro necessario al rilascio delle autorizzazioni, permessi nullamosta per la realizzazione dell'impianto Eolico, senza alterazione dei luoghi;

c) il Promittente Venditore si impegna a non compiere attività che possano risultare di intralcio e/o impedimento all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione della sottostazione ed in generale dei Parchi Fotovoltaici, ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione e diminuiscano o rendano più oneroso e difficile l'esercizio dei diritti oggetto del presente contratto. Pertanto, in via meramente esemplificativa, il Promittente Venditore, nello svolgimento di un' eventuale attività agro-pastorale, non potrà piantare alberi ad alto fusto o costruire manufatti che possano interferire o intralciare le attività di costruzione, gestione e manutenzione poste in essere dallo stipulante e/o dal terzo per la realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione del Parco Fotovoltaico;

il Promittente Venditore, per tutta la durata dei diritti nascenti dal presente contratto preliminare s'impegna, sotto

pena degli atti legali, a non sottoscrivere con altri soggetti, siano essi persone fisiche o giuridiche, altro patto, opzione, accordo o contratto rivolto a sviluppare impianti di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica o contestata a terzi di compiere attività che possano risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori per la realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dei parchi fotovoltaici oggetto del presente contratto preliminare; fermo restando il diritto del promittente venditore ad utilizzare il terreno contiguo per costruirvi direttamente o indirettamente ulteriori sottostazioni e/o opere di rete;

d) il Promittente Venditore s'impegna a prestare la propria collaborazione per il rilascio di autorizzazioni, licenze e/o altri provvedimenti amministrativi eventualmente necessari per l'implementazione della sottostazione e per ogni altra opera connessa;

e) il Promittente Venditore rilascia al Promissario Acquirente stipulante ed al terzo ampie e formali liberatorie riguardo le distanze da osservare per l'installazione delle opere ed infrastrutture inerenti la sottostazione, qualora sul terreno siano presenti abitazioni residenziali e non residenziali di cui lo stesso risulta essere in possesso e/o godimento a qualsiasi titolo.

Il Promittente Venditore garantisce sin da ora la piena proprietà del fondo, di cui alla premessa, l'assenza sullo stesso

di ogni iscrizione, trascrizione o peso pregiudizievole (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, pignoramenti, patti di riservato dominio, locazioni, vincoli di inedificabilità, divieti di affitto, etc.), restando inteso che la violazione della predetta garanzia da parte del Promittente Venditore sarà da intendersi quale grave inadempimento dello stesso e comporterà l'automatica risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, oltre al risarcimento di tutti i danni eventualmente subiti dal Promissario Acquirente in ragione della violazione della predetta garanzia.

Il Promittente Venditore dichiara e garantisce inoltre di avere piena conoscenza dell'attività cui verrà adibito il fondo di cui alla esposta narrativa, e di non avere alcuna pretesa ed alcun titolo connesso alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione della sottostazione.

ART. 8

Le Parti convengono che il rogito notarile verrà stipulato nel termine di ventiquattro mesi dalla data della sottoscrizione del presente contratto preliminare.

ART. 9

Le Parti convengono sin da ora che il terzo beneficiario potrà recedere dal presente contratto preliminare per il venir meno delle prescritte autorizzazioni, concessioni, pareri, permessi e delle condizioni tecnico-economiche idonee alla

realizzazione e/o sfruttamento della sottostazione ed in generale del parco eolico. In particolare:

a) per il mancato ottenimento, anche in parte, dei permessi, delle concessioni e delle autorizzazioni necessarie per realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento del parco eolico; ovvero per la loro inadeguatezza ai fini dello sfruttamento economico dello stesso;

b) per la mancata concessione del punto di collegamento elettrico da parte delle autorità a ciò preposte (inclusa l'impossibilità di realizzare il completamento della costruzione della linea elettrica) e/o la concessione di un punto di collegamento elettrico che rendano, ad insindacabile giudizio del Promissario Acquirente, economicamente non conveniente la realizzazione dei Parchi fotovoltaici;

c) per la modificazione della normativa applicata al settore energetico (ad es. cambiamento delle tariffe), in modo tale che la gestione e lo sfruttamento dei parchi fotovoltaici non risulti più, ad insindacabile giudizio del terzo, convenienti economicamente;

d) per il cambiamento delle condizioni climatiche in modo tale che la gestione e lo sfruttamento dei Parchi fotovoltaici non risultino più, ad insindacabile giudizio del terzo, convenienti economicamente;

e) per l'impossibilità giuridica o materiale di sfruttamento del concesso diritto di piena proprietà;

f) per l'inosservanza delle obbligazioni convenute e sottoscritte nel presente contratto.

In caso di recesso, il terzo beneficiario è tenuto ad inviare al Promittente Venditore una raccomandata con avviso di ricevimento in cui dichiarare la volontà di recesso. L'efficacia del recesso, pertanto, decorrerà dalla data di ricezione della suddetta raccomandata A/R.

ART.10

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.

ART.11

11.1 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore di-

retto 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 del-

l'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 a-

venti 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 col-

tivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sotto-

scrivere 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.

ART.12

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.

ART.13

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.

ART.14

Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rap-

presenta 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.

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.

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.

ART.15

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 16 gennaio 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.

ART.16

Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, *espressamente e con urgenza*, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio. Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli spostamenti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pubblica;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici

giorni, risultate positive al Covid 19;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Autorità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus Covid19.

ART.17

Le Parti convengono sin da ora e di comune accordo che l'insorgenza di ogni controversia sull'interpretazione, validità, efficacia, esecuzione, inadempimento, cessazione e risoluzione del presente contratto preliminare, dovrà essere decisa da un Collegio Arbitrale composto da tre arbitri di cui, uno nominato da ciascuna delle due Parti, ed il terzo, con funzione di Presidente, nominato dagli arbitri delle due Parti o in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale del luogo dove insiste l'immobile e dove il collegio avrà sede. L'arbitrato è da intendersi rituale e, per tutto quanto non espressamente disposto nella presente articolo, sarà sottoposto alle norme previste dal Codice di Procedura Civile vigente.

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 dodici.

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

Firmato: RUCCOLO Antonio - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA

- Sigillo.



Repertorio n.42506

Raccolta n.15991

CONTRATTO PRELIMINARE A FAVORE DI TERZO PER LA COSTITUZIONE

DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno ventidue del mese di aprile

(22 - 4 - 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:

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

PLESCIA Maria, pensionata, nata a Larino (CB) il 27 novembre

1949 con domicilio in Ururi (CB) Via Abruzzi n. 2, codice

fiscale PLS MRA 49S67 E456 C, che dichiara di essere coniu-

gata in regime di comunione dei beni

INTREVADO Nicola, dipendente pubblico, nato a Larino (CB) il

18 luglio 1975 con domicilio in Ururi (CB) Via Abruzzi n. 2,

codice fiscale NTR NCL 75L18 E456 Z, che dichiara di essere

celibe

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

MARSICANO Giovanni, nato ad Agropoli (SA) il 12 maggio 1975,R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 20/05/2020
al n. 1058
Serie 1T

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 In-

dustria 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 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,

INTREVADO Mario e PLESCIA Maria per i diritti pari ad 1/20 di

usufrutto in regime di comunione legale,

e INTREVADO Nicola per i diritti pari a 19/20 di piena pro-

prietà e 1/20 di nuda proprietà,

ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del

terreno sito nel Comune di SanMartino in Pensilis (CB) alla

Contrada Casalpiano, della superficie catastale di ha.2 a.67

ca.80 (ettari due are sessantasette centiare ottanta) confi-

nante con le p.lle 154, 164, 166, 155 e 180 dello stesso fo-

glio

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis

al foglio 71,

p.lla 165, seminativo classe 2, a.28 ca.00 RD euro 11,57, RA

euro 8,68

p.lla 179 ha. 2 a. 39 ca. 80 seminativo classe 1 RD euro

130,04 RA euro 80,50

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:

- a INTREVADO Mario e PLESCIA Maria, per i diritti pari ad

1/20 di usufrutto in regime di comunione legale

e a INTREVADO Nicola,

per i diritti pari a 19/20 di piena proprietà e 1/20 di nuda

proprietà,

in virtù di compravendita ricevuta da me Notaio in data 07

marzo 2003 rep. 18744/3362 registrata a Larino il 21 marzo

2003 al n. 396 e trascritta a Campobasso il 28 marzo 2003 ai

nn. 3129/2385 da:

- DI FORTUNATO Lina, nata a San Martino in Pensilis (CB) il

7 giugno 1949 codice fiscale DFR LNI 49H47 H990 X,

alla quale la p.lla 165 e la originaria p.lla 153 del fg.71 è stata assegnata in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso/permuta/divisione autenticato dal Notaio Greco Vincenzo di Termoli in data 17 maggio 1996 rep. 50386, trascritto a Campobasso il 19 giugno 1996 ai nn. 5916/4821, 5917/4822 e 5918/4823;

(B) Il Promissario intende acquistare dai Proprietari, 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 1,60 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 INTREVADO Mario, PLESCIA Maria e INTREVADO Nicola 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 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 e-

spressamente 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 del 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.

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.

I signori INTREVADO Mario e PLESCIA Maria si obbligano a rinunciare unilateralmente all'usufrutto entro il 30 maggio 2020; le spese saranno a carico della società **SR PROJECT 5 S.R.L.** .

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 scritta del Promissario al Proprietario.

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 300,00 (euro trecento/00) per ettaro, a titolo di anticipo sull'importo totale pattuito come sopra al punto 7.1, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.

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-
.plescchia.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 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'auto-rizzazione, 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 San Martino in Pensilis (CB) in data 20 febbraio 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, espressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Uffi-

ciale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli spostamenti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pubblica;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici giorni, risultate positive al Covid 19;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Autorità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus

Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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 quindici.

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

Firmato: INTREVADO Mario - Maria PLESCIA - Nicola INTREVADO - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.



Repertorio n.42505

Raccolta n.15990

Luigi Colavita
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE A FAVORE DI TERZO PER LA COSTITUZIONE

DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno ventidue del mese di aprile

(22 - 4 - 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:

INTREVADO Luisa, impiegata, nata a Termoli (CB) il 10 aprile

1970 con domicilio in Ururi(CB)Via Toscana n. 1, codice fi-

scale NTR LSU 70D50 L113 J, che dichiara di essere coniugata

in regime di separazione dei beni

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

PLESCIA Maria, pensionata, nata a Larino (CB) il 27 novembre

1949 con domicilio in Ururi(CB)Via Abruzzi n. 2,codice fi-

scale PLS MRA 49S67 E456 C, 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,R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 20/05/2020
al n. 1055
Serie 1T

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

Amministratore Unico e legale rappresentante della società

unipersonale unipersonale **M.E. FREE S.R.L.** con sede in Ca-

paccio (SA) Via Athena n. 29, capitale sociale di euro

10.000,00 interamente versato, avente quale numero di iscri-

zione 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")

(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,

INTREVADO Mario e PLESCIA Maria , per i diritti pari ad 1/20

di usufrutto in regime di comunione legale

e

INTREVADO Luisa, per i diritti pari a 19/20 di piena proprietà

e 1/20 di nuda proprietà,

ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del

terreno sito nel Comune di San Martino in Pensilis (CB) alla

Contrada Casalpiano, della superficie catastale di di a. 88

ca.10 (are ottantotto centiare dieci), confinante con le p.lle

175, 158 e 178 dello stesso foglio

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis

al foglio 71,

p.lla 176, seminativo classe 1, a.88 ca.10 RD euro 47,77, RA

euro 29,57

, 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:

a

- **INTREVADO Mario** e **PLESCIA Maria**, per i diritti pari ad 1/20

di usufrutto in regime di comunione legale,

- e **INTREVADO Luisa** per i diritti pari a 19/20 di piena pro-

prietà e 1/20 di nuda proprietà,

in virtù di compravendita ricevuta da me Notaio in data 07

marzo 2003 rep. 18742/3361 registrata a Larino il 21 marzo

2003 al n. 395 e trascritta a Campobasso il 28 marzo 2003 ai

nn. 3128/2384 da:

- **DI FORTUNATO Francesca**, nata a San Martino in Pensilis (CB)

il 2 ottobre 1947 codice fiscale DFR FNC 47R42 H990 O,

alla quale la originaria p.lla 157 del fg.71 è stata assegnata

in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo one-

roso/permuta/divisione autenticato dal Notaio Greco Vincenzo

di Termoli in data 17 maggio 1996 rep. 50386, trascritto a

Campobasso il 19 giugno 1996 ai nn. 5916/4821, 5917/4822 e

5918/4823;

(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 du-

rata di 30 (trenta) anni dalla stipula del contratto defini-

tivo, al fine di installarvi uno o più impianti per la pro-

duzione di energia elettrica mediante conversione diretta e

indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva

attesa di circa 0,52 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 INTREVADO Mario, PLESCIA Maria e INTREVADO

Luisa intervengono 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 Ter-

ritorio 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 ri-

soluzione 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 e-

spressamente 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 del 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 del-

l'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 livel-

lamento 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 costituzione del

diritto di superficie, , dovrà fornire al Notaio incaricato,

tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso

(titoli di provenienza, certificato di destinazione urbani-

stica, 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 ri-

chiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine

di far acquistare al terzo il diritto di superficie sul ter-

reno 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 ammini-

strativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura priva-

tistica 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.

I signori INTREVADO Mario e PLESCIA Maria si obbligano a ri-

nunziare unilateralmente al diritto di usufrutto entro il 30

maggio 2020; le spese sono a carico della società terza SR

PROJECT 5 S.R.L.

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.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione

del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Con-

tratto 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 ini-

ziative 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, 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 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 scritta del Promissario al Proprietario.

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 300,00 (euro trecento/00) per ettaro, a titolo di anticipo sull'importo totale pattuito come sopra al punto 7.1, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.

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 mo-

mento, 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 sotto-

scrivere 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 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 rag-

giunti 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 San Martino in Pensilis (CB) in data 20 febbraio 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, espressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di

natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e

necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per

velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio

secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella

sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o

domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli sposta-

menti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento

dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pub-

blica;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero

di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui

hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici

giorni, risultate positive al Covid 19;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del

contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Auto-

rità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili

suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le

parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qual-

siasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche

per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del

defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus

Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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 sedici 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.

Firmato: Luisa INTREVADO - INTREVADO Mario - Maria PLESCIA - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.



Repertorio n.42507

Raccolta n.15992

CONTRATTO PRELIMINARE A FAVORE DI TERZO PER LA COSTITUZIONE

DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno ventidue del mese di aprile

(22 - 4 - 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:

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

PLESCIA Maria, pensionata, nata a Larino (CB) il 27 novembre

1949 con domicilio in Ururi (CB) Via Abruzzi n. 2, codice

fiscale PLS MRA 49S67 E456 C, che dichiara di essere coniu-

gata in regime di comunione dei beni

INTREVADO Nicola, dipendente pubblico, nato a Larino (CB) il

18 luglio 1975 con domicilio in Ururi (CB) Via Abruzzi n. 2,

codice fiscale NTR NCL 75L18 E456 Z, che dichiara di essere

celibe

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

MARSICANO Giovanni, nato ad Agropoli (SA) il 12 maggio 1975,R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 20/05/2020
al n. 1061
Serie 1T

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 In-

dustria 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 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,

INTREVADO Mario e **PLESCIA** Maria, per i diritti pari ad 1/40

ciascuno di usufrutto in regime di comunione legale

e

INTREVADO Nicola, per i diritti pari a 38/40 di piena pro-

prietà e 2/40 di nuda proprietà,

ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità dei

seguenti terreni siti nel Comune di San Martino in Pensilis

(CB) alla Contrada Casalpiano, e precisamente:

1 - appezzamento di terreno della superficie catastale di ha.8

a.9 ca.00 (ettari otto are nove centiare zero), confinante con

le p.lle 183, 166, 165 e 179 dello stesso foglio, salvo altri

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis

al foglio 71,

p.lla 154, seminativo, classe 1, ha.6 a.34 ca.00 RD euro

343,81, RA euro 212,83

p.lla 164 ha. 1 a. 75 ca. 00 seminativo, classe 2 RD euro

72,30 RA euro 54,23

2 - appezzamento di terreno della superficie catastale di ha.1

a.00 ca.00 (ettari uno are zero centiare zero), confinante con

le p.lle 179, 165, 155 e 152 dello stesso foglio, salvo altri

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis

al foglio 71,

p.lla 180, seminativo, classe 1, ha.1 a.00 ca.00 RD euro

54,23, RA euro 33,57

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").

I Terreni sono pervenuti come segue:

- a INTREVADO Mario e PLESCIA Maria per i diritti pari ad 1/40

ciascuno di usufrutto in regime di comunione legale

e a

INTREVADO Nicola, per i diritti pari a 38/40 di piena proprietà e 2/40 di nuda proprietà,

- la p.lla 154 del fg.71 in virtù di compravendita ricevuta dal Notaio Greco Vincenzo di Termoli in data 31 ottobre 1997 rep. 54886 trascritta a Campobasso il 28 novembre 1997 ai nn. 11538/9439 da:

- DI FORTUNATO Daniele nato a Poggio Imperiale (FG) il 30 dicembre 1939, c.f. DFR DNL 39T30 G761N, al quale l'immobile era pervenuto in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso/divisione autenticato dal Notaio Greco Vincenzo di Termoli in data 17 maggio 1996 rep. 50386, trascritto a Campobasso il 19 giugno 1996 ai nn. 5916/4821 e 5918/4823;

- la p.lla 164 del fg. 71, in virtù di compravendita ricevuta dal Notaio Greco Vincenzo di Termoli in data 31 ottobre 1997 rep. 54886 trascritta a Campobasso il 28 novembre 1997 ai nn. 11538/9439 da:

- DI FORTUNATO Daniele nato a Poggio Imperiale (FG) il 30 dicembre 1939, c.f. DFR DNL 39T30 G761N, al quale l'immobile era pervenuto in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso/permuta/divisione autenticato dal Notaio Greco Vincenzo di Termoli in data 17 maggio 1996 rep. 50386, trascritto a Campobasso il 19 giugno 1996 ai nn. 5916/4821, 5917/4822 e 5918/4823;

- la p.lla 180 del fg. 71 (ex p.lla 153), in virtù di compravendita ricevuta da me Notaio in data 19 dicembre 2006 rep.

30400/6779 trascritta a Campobasso il 13 gennaio 2007 ai nn.

617/514 da:

- DI FORTUNATO Lina, nata a San Martino in Pensilis (CB) il

7 giugno 1949 codice fiscale DFR LNI 49H47 H990 X,

alla quale la originaria p.lla 153 del fg.71 è pervenuta in

virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso-

/divisione autenticato dal Notaio Greco Vincenzo di Termoli in

data 17 maggio 1996 rep. 50386, trascritto a Campobasso il 19

giugno 1996 ai nn. 5916/4821, e 5918/4823

(B) Il Promissario intende acquistare dal Proprietario, il

quale intende costituire sui suddetti Terreni il diritto di

superficie ai sensi degli artt. 952 e segg. c.c., per la du-

rata di 30 (trenta) anni dalla stipula del contratto defini-

tivo, al fine di installarvi uno o più impianti per la pro-

duzione di energia elettrica mediante conversione diretta e

indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva

attesa di circa 5,39 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 INTREVADO Mario, **PLESCIA** Maria e INTREVADO

Nicola intervengono 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 conse-

guente 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 Ter-

ritorio 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 ri-

soluzione 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 del 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 prescri-

zioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo

competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connes-

sione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insupe-

rabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli

Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno ne-

cessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovol-

taici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata

nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà inten-

dersi 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 benefi-

ciario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi

catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno

necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Foto-

voltaici, 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 Pro-

prietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero

ed indipendente accesso ai Terreni 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 nei predetti terreni.

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 sui Terreni 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 i Terreni. 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 funzio-

namento 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 ter-

reno 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 parzial-

mente, 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 impedi-

mento 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 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 priva-

tistica o pubblicitica) 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.

I signori INTREVADO Mario e PLASCIA Maria si obbligano a rinunciare unilateralmente all'usufrutto entro il 30 maggio 2020; le spese saranno a carico della società **SR PROJECT 5 S.R.L.** .

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 scritta del Promissario al Proprietario.

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 300,00 (euro trecento/00) per ettaro, a titolo di anticipo sull'importo totale pattuito come sopra al punto 7.1, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.

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 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 a-

venti 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 San Martino in Pensilis (CB) in data 20 febbraio 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, espressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del

contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e

necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici giorni, risultate positive al Covid 19;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli spostamenti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pubblica;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Autorità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qual-

siasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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 e minuti quindici.

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

Firmato: INTREVADO Mario - Maria PLESCIA - Nicola INTREVADO -
Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.

Luigi Colavita
NOTAIO

Repertorio n.42508

Raccolta n.15993

CONTRATTO PRELIMINARE A FAVORE DI TERZO PER LA COSTITUZIONE

DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno ventidue del mese di aprile

(22 - 4 - 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:

INTREVADO Nicola, dipendente pubblico, nato a Larino (CB) il

18 luglio 1975 con domicilio in Ururi (CB) Via Abruzzi n.

2, codice fiscale NTR NCL 75L18 E456 Z, che dichiara di essere

celibe

(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

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 20/05/2020
al n. 1062
Serie 1T

(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 ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del terreno sito nel Comune di San Martino in Pensilis (CB) alla Contrada Casalpiano, della superficie catastale di a.38 ca.00 (are trentotto centiare zero), confinante con le p.lle 184, 164, 154 e 205 dello stesso foglio riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis al foglio 71,

p.lla 183, seminativo classe 2, a.38 ca.00 RD euro 15,70, RA euro 11,78

, 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 a INTREVADO Nicola come segue:

la piena ed assoluta proprietà in virtù di:

- compravendita ricevuta da me Notaio il 20 luglio 2009 rep.

33315/8937 registrata a Larino il 07 agosto 2009 al n. 546/1T

e trascritta a Campobasso il 10 agosto 2009 ai nn. 8502/6415

da:

- MOLINARA Pasquale , nato a San Martino in Pensilis (CB) il

26 luglio 1966 codice fiscale MLN PQL 66L26 H990 F, al quale

l'immobile (originaria p.lla 129 del fg.71) era pervenuto in

virtù di decreto di trasferimento del Tribunale di Larino (CB)

in data 13 ottobre 2008 rep. 293 trascritto a Campobasso il 10

novembre 2008 ai nn. 13830/10287 da:

DI GIOVANNANTONIO Elena, nata a Torremaggiore (FG) il 25 no-

vembre 1938 codice fiscale DGV LNE 38S65 L273 E,

alla quale l'immobile (originaria p.lla 129 del fg.71) era

pervenuto in virtù di:

- donazione ricevuta dal notaio Francesco Paolo Lops di San

Severo (FG) in data 21 gennaio 1988 rep. 8547 trascritta a

Campobasso il 20 febbraio 1988 ai nn. 2165/1846 dal padre:

DI GIOVANNANTONIO Antonio, nato a Cortino (TE) il 3 marzo

1912 codice fiscale DGV NTN 12C03 D076 Z;

(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 du-

rata di 30 (trenta) anni dalla stipula del contratto defini-

tivo, al fine di installarvi uno o più impianti per la pro-

duzione di energia elettrica mediante conversione diretta e

indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva

attesa di circa 0,23 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 Nicola 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 ri-

soluzione 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 del 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.

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 ter-

reno 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 passaggio da esercitarsi sia a piedi che con mezzi meccanici a favore della p.lla 184 del fg.71 (fondo dominante) costituita con l'atto a mio rogito del 20 luglio 2009 rep. 33315/8937 sopra citato ove è allegata planimetria nella quale è evidenziata la porzione di terreno gravata da servitù.

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 pos-

sibilità 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 scritta del Promissario al Proprietario.

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 300,00 (euro trecento/00) per ettaro, a titolo di anticipo sull'importo totale pattuito come sopra al punto 7.1, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.

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 e-

leggono 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-
.plescchia.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 do-

milio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comu-

nicato 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 fotovol-

taico, 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 condi-

zioni 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 San Martino in Pensilis (CB)

in data 20 febbraio 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 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, espressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli spostamenti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pubblica;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero

di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui

hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici

giorni, risultate positive al Covid 19;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del

contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Auto-

rità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili

suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le

parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qual-

siasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche

per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del

defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus

Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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 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 diciotto e minuti cinquanta.

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

Firmato: Nicola INTREVADO - Giovanni MARSICANO - Luigi COLA-VITA - Sigillo.



Repertorio n.42517

Raccolta n.16001

Luigi Colavita
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno ventisette del mese di aprile

(27 - 4 - 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:

LICURSI Bassomario, imprenditore agricolo, nato a Termoli

(CB) il 3 luglio 1969 con domicilio in Ururi (CB) Via Secondo

Corso Matteotti n. 5, codice fiscale LCR BSM 69L03 L113 P,

che dichiara di essere coniugato in regime di separazione 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 In-

dustria Artigianato e Agricoltura di SALERNO e codice fiscale

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

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 20/05/2020
al n. 1070
Serie 1T

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 San Martino in Pensilis (CB) alla Contrada Macchianera della superficie catastale di ha.2 a.46 ca.90 (ettari due are quarantasei centiare novanta) confinante con le p.lle 115, 15, 16, 17, 66, 105 dello stesso foglio, salvo altri

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis al foglio 75,

p.lla 67, seminativo classe 1, a.27 ca.90 RD euro 15,13, RA euro 9,37

p.lla 25 ha. 2 a. 19 ca. 00 seminativo classe 1 RD euro 118,76 RA euro 73,52

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:

- contratto di mantenimento ricevuto dal Notaio Giuseppe Carriello di Termoli in data 02 maggio 2017 rep. 65333/24702

trascritto a Campobasso l'08 maggio 2017 ai nn. 4303/3140 da

LICURSI Emilio, nato ad Ururi (CB) il 19 agosto 1936 codice fiscale LCR MLE 36M19 L505 U,

al quale gli immobili erano pervenuti in virtù di titoli anteriori al 04 maggio 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 1,44 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 LICURSI Bassomario 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 e-

spressamente 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.

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.

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 Con-

tratto 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 se-

conda 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 discrezio-

nalmente 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 40.000,00 (quarantamila 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 Il terzo liquiderà al Proprietario la somma di euro 720 (settecentoventi) a titolo di anticipo sull'importo totale pattuito come sopra al punto 7.1, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 5 giorni lavorativi dalla

sottoscrizione del presente contratto preliminare.

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-
.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 do-

micilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comu-

nicato 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 bene-

ficiario la facoltà di cedere il presente Contratto a qual-

siasi 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 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 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 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 San Martino in Pensilis (CB) in data 25 febbraio 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, espressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici giorni, risultate positive al Covid 19;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli spostamenti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pubblica;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Autorità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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.

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

Firmato: LICURSI Bassomario - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.



Repertorio n.42516

Raccolta n.16000

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventis il giorno ventisette del mese di aprile

(27 - 4 - 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:

LICURSI Bassomario, imprenditore agricolo, nato a Termoli (CB)

il 3 luglio 1969 con domicilio in Ururi (CB) Via Secondo

Corso Matteotti n. 5, codice fiscale LCR BSM 69L03 L113 P,

che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei

beni

LICURSI Bassomario, operaio agricolo, nato ad Ururi (CB) il 9

aprile 1964 con domicilio in Ururi (CB) Via Secondo Corso

Matteotti n. 7, codice fiscale LCR BSM 64D09 L505 T, che

dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni

LICURSI Maria Cristina Antonella, imprenditore agricolo, nata

ad Ururi (CB) il 28 febbraio 1968 con domicilio in Ururi (CB)

Via Tanassi n. 38, codice fiscale LCR MCR 68B68 L505 D, 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,

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 20/05/2020
al n. 1069
Serie 1T

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 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 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 LICURSI Maria Cristina Antonella,

LICURSI Bassomario (nato il 3 luglio 1969) e LICURSI Basso-

mario (nato il 9 aprile 1964), per i diritti pari ad 1/3 ci-

scuno, ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibi-

lità del terreno sito nel Comune di San Martino in Pensilis

(CB) alla Contrada Macchianera, della superficie catastale di

ha.9 a.61 ca.80 (ettari uno are sessantuno centiare ottanta),

confinante con le p.lle 116, 117, 106, 136 e 67 dello stesso

foglio, con strada vicinale Masseria, salvo altri

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis

al foglio 75,

p.lla 115, seminativo, classe 1, ha.8 a.17 ca.90 RD euro

443,53, RA euro 274,57

p.lla 105 ha. 1 a. 43 ca. 90 seminativo, classe 1 RD euro

78,03 RA euro 48,31

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:

- a LICURSI Bassomario, coniugato in regime di separazione dei

beni, nato a Termoli (CB) il 03 luglio 1969, i diritti pari ad

1/3 sono pervenuti in virtù di contratto di mantenimento ri-

cevuto dal Notaio Giuseppe Cariello di Termoli in data 02

maggio 2017 rep. 65333/24702 trascritto a Campobasso l'08

maggio 2017 ai nn. 4303/3140 da:

- LICURSI Emilio, nato a Ururi (CB) il 19 agosto 1936, c.f.

LCR MLE 36M19 L505U, il quale era proprietario dei diritti

pari ad 1/3 da data anteriore al 04 maggio 1977;

- a LICURSI Bassomario, nato a Ururi (CB) il 09 aprile 1964,

i diritti pari ad 1/3 sono pervenuti in virtù di successione

legittima al padre LICURSI Giovanni nato ad Ururi il 07 maggio

1925 e deceduto il 21 luglio 1993, denuncia di successione

presentata a Larino (CB) il 17 febbraio 1994 classificata al

n. 19/241 e trascritta a Campobasso il 02 aprile 1994 ai nn.

3355/2775, del quale è unico erede ex lege;

- a LICURSI Maria Cristina i diritti pari ad 1/3 sono perve-

nuti in virtù di successione legittima al padre LICURSI Gia-

cinto, nato a Ururi (CB) il 22 ottobre 1926 e deceduto il 28

gennaio 1993, denuncia di successione presentata a Larino (CB)

il 16 giugno 1993 classificata al n. 62 vol. 236 e trascritta

a Campobasso il 05 agosto 1993 ai nn. 5764/7001, del quale è

unica erede ex lege.

(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 5,10 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 LICURSI Maria Cristina Antonella,

LICURSI Bassomario (nato il 3 luglio 1969) e LICURSI Basso-

mario (nato il 9 aprile 1964) 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 funzio-

namento 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 ter-

reno 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 parzial-

mente, 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 realizza-

zione 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 priva-

tistica 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 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.

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 40.000,00 (quarantamila 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 Il terzo liquiderà al Proprietario la somma di euro 2670

(duemilaseicentasettanta), euro 890 (ottocentonovanta) ciascuno, a titolo di anticipo sull'importo totale pattuito come sopra al punto 7.1, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.

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 consapevoli 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 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 fotovol-

taico, il terzo ha il diritto di recedere dal presente ac-

cordo, 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 San Martino in Pensilis (CB) in data 25 febbraio 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, espressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli spostamenti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pubblica;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici giorni, risultate positive al Covid 19;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Autorità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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 sedici

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

Firmato: LICURSI Bassomario (03/07/1969) - LICURSI Bassomario (09/04/1964) - LICURSI Maria Cristina Antonella - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.



Repertorio n.42511

Raccolta n.15996

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventis il giorno ventitre del mese di aprile

(23 - 4 - 2020)

In Larino , alla Piazza dei Frentani n. 25

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

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 20/05/2020
al n. 1066
Serie 1T

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:

GLAVE Nicola, coltivatore diretto, nato ad Ururi (CB) il 10

febbraio 1958 con domicilio in Ururi (CB) Via Garibaldi n.

42, codice fiscale GLV NCL 58B10 L505 V, che dichiara di

essere coniugato in regime di separazione 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 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")

(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 dei seguenti terreni siti nel Comune di San Martino in Pensilis (CB) alla Contrada Casalpiano e precisamente:

1 - appezzamento di terreno della superficie actastale di ha.17 a.97 ca.10 (ettari diciassette are novantasette centiare dieci), confinante con le p.lle 85, 86, 87, 93, 95 e 91 dello stesso foglio, salvo altri

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis al foglio 71,

p.lla 89, seminativo classe 2, ha.4 a.31 ca.00 RD euro 178,07, RA euro 133,56

p.lla 94 ha. 3 a. 64 ca. 80 seminativo classe 2 RD euro 150,72 RA euro 113,04

p.lla 84 ha. 5 a. 20 ca. 60 seminativo classe 1 RD euro 282,31 RA euro 174,76

p.lla 88 a. 54 ca. 00 seminativo classe 2 RD euro 22,31 RA

euro 16,73

p.lla 92 ha. 4 a. 26 ca. 70 seminativo classe 1 RD euro

231,39 RA euro 143,24

2 - appezzamento di terreno della superficie catastale di ha.4

a.53 ca.50 (ettari quattro are cinquantatre centiare cin-
quanta), confinante con lep.lle 90, 197 e 62 dello stesso

foglio, salvo altri

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis

al foglio 71,

p.lla 204, seminativo, classe 2, ha.4 a.53 ca.50 RD euro

187,37, RA euro 140,53

come meglio individuati e contornati 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 successione legittima al padre GLAVE Giovanni,

nato a Ururi (CB) il 22 gennaio 1924, deceduto il 22 dicembre

1997, dichiarazione di successione presentata a Larino (CB) il

22 giugno 1998 classificata al n. 54 vol. 268, trascritta a

Campobasso il 21 settembre 1998 ai nn. 9423/7559: il coniuge

D'Arienzo Peppina nata ad Ururi (CB) il 10 maggio 1928 ha

rinunziato all'eredità con atto ricevuto dal Cancelliere della

Pretura di Larino (CB) in data 12 maggio 1998 rep. n.68 re-

gistrato a Larino il 13 maggio 1998 al n. 78.

(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 9,74 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 GLAVE Nicola 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 inten-

dersi 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 Pro-

prietario 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 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.

L'eventuale atto pubblico cge sarà redatto dal

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 40.000,00 (quarantamila 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 Il terzo liquiderà al Proprietario la somma di euro 3254 (tremiladuecentocinquantaquattro) a titolo di anticipo sull'importo totale pattuito come sopra al punto 7.1, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.

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 e-

leggono domicilio come segue:

- il Proprietario promittente all'indirizzo indicato in com-
parsa atto;

- lo stipulante promissario in Ururi (CB), Via 13° Traversa
Provinciale, civico n. 15, tel. 0874 831167 e-mail studio-
.plescchia.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 do-

micilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comu-

nicato 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 So-

sensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la sti-

pula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una racco-

mandata 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 sotto-

scrizione 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.

11 PRELAZIONE

11.1 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le

condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore di-

retto 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 del-

l'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 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'auto-rizzazione, 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 San Martino in Pensilis
(CB) in data 9 gennaio 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 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, espressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli spostamenti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pubblica;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici giorni, risultate positive al Covid 19;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Autorità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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 sedici 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.

Firmato: Nicola GLAVE - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA -
Sigillo.



Repertorio n.42512

Raccolta n.15997

Luigi Colavita
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventis il giorno ventitre del mese di aprile

(23 - 4 - 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:

CORBO Pellegrino, pensionato, nato a Benevento (BN) il 29

luglio 1946 con domicilio in San Martino in Pensilis (CB)

Contrada Macchianera n. 263/A, codice fiscale CRB PLG 46L29

A783 R, che dichiara di essere coniugato in regime di comu-

nione dei beni

FRANGIOSA Filomena, pensionata, nata a Casalduni (BN) il 18

gennaio 1949 con domicilio in San Martino in Pensilis (CB)

Contrada Macchianera n. 263/A, codice fiscale FRN FMN 49A58

B873 H, che dichiara di essere coniugata in regime di comu-

nione 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

unipersonale

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 20/05/2020
al n. 1067
Serie 1T

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 denominata "Promissario - Stipulante")

(Il Proprietario/i ed il Promissario saranno di seguito con-

giuntamente 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 San Martino in

Pensilis (CB) alla Contrada Macchianera, della superficie

catastale di ha. 7 a. 62 ca. 20 (ettari sette are sessantadue

centiare venti), confinante con Strada, con la p.lla 85, salvo

altri,

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis

al foglio 75,

p.lla 2, seminativo classe 1, ha.4 a.17 ca.60 RD euro

226,46, RA euro 140,19

p.lla 40 ha. 3 a. 44 ca. 60 seminativo classe 2 RD euro

142,38 RA euro 106,78

, 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 ai coniugi CORBO Pellegrino e FRANGIOSA Filomena, quest'ultima per i diritti a lei spettanti in virtù del regime della comunione legale dei beni, in virtù di compravendita ricevuta dal Notaio Giuseppe Di Transo di Larino in data 14 marzo 1977 rep. 3090/1128 registrata a Larino il 1 aprile 1977 al n. 213 e trascritta a Campobasso il 17 marzo 1977 ai nn. 2171/1970.

(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 4,55 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 CORBO Pellegrino e FRANGIOSA Filomena 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 e-

spressamente 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.

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 av-

viare 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 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 ammini-

strativa, 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 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 40.000,00 (quarantamila 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 Il terzo liquiderà al Proprietario la somma di euro 2280 (duemiladuecentottanta) a titolo di anticipo sull'importo totale pattuito come sopra al punto 7.1, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.

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 consapevoli 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 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 fotovol-

taico, il terzo ha il diritto di recedere dal presente ac-

cordo, 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 San Martino in Pensilis (CB) in data 21 febbraio 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, espressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero

di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui

hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici

giorni, risultate positive al Covid 19;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio

secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella

sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o

domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli sposta-

menti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento

dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pub-

blica;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del

contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Auto-

rità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili

suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le

parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qual-

siasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche

per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del

defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus

Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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.

Firmato: CORBO Pellegrino - FRANGIOSA Filomena - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.



Repertorio n.42519

Raccolta n.16002

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno ventotto del mese di aprile

(28 - 4 - 2020)

In Larino , alla Piazza dei Frentani n. 25

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

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 21/05/2020
al n. 1084
Serie 1T

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:

SALVATORE Rinetta, pensionata, nata ad Ururi (CB) il 30

maggio 1938 con domicilio in Ururi (CB) Via Del Piano n. 33,

codice fiscale SLV RTT 38E70 L505 W, che dichiara di essere

di stato civile libero

(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 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")

(Il Proprietario/i 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 San Martino in Pensilis (CB) alla Contrada Casalpiano, della superficie catastale di ha.10 a.29 ca.70 (ettari dieci are ventinove centiare settanta), confinante con le p.lle 48, 61, 204, 137 e 193 dello stesso foglio, salvo altri riportati nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis al foglio 71,

p.lla 62, seminativo classe 2, ha.10 a.05 ca.10 RD euro 415,27, RA euro 311,45

p.lla 76 a. 24 ca. 60 RD euro 12,02 RA euro 7,46

(di cui: AA seminativo cl.1 di a. 22 ca. 00, r.d. euro 11,93, r.a. euro 7,39 ed AB pascolo cl. 2 , a.2 ca. 60 r.d. euro 0,09, r.a. euro 0,07)

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 titolo anteriore al 04 maggio 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 5,48 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 la signora SALVATORE Rinetta in-terviene 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 prescri-

zioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo

competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connes-

sione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insupe-

rabili 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:

- la servitù di metanodotto a favore della società Gasdotti Italia Spa, con sede in Milano, che grava sulla p.lla 62 del fg.71, derivante da atto autentificato dal Notaio Lucia D'Er-

minio di Termoli in data 16 gennaio 2013 rep. 13333/6720

trascritto a Campobasso il 15 febbraio 2013 ai nn. 1836/1446.

- un contratto di affitto di fondo rustico con scadenza

10.11.2021 con la società agricola La Goccia srl con unico

socio, P.IVA: 01336010291, con sede in Badia Polesine (RO) in

persona del legale rappresentante sig. Giuseppe Di Maio. La

parte promittente venditrice dichiara comunque, qualora si

rendesse necessario, di sciogliere il detto contratto di af-

fitto anche anticipatamente su richiesta formale della parte

acquirente.

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.

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

40.000,00 (quarantamila 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 Il terzo liquiderà al proprietario la somma di euro

4791,60 (quattromilasettecentonovantuno virgola sessanta) e-

sclusivamente a titolo di pagamento dell'opzione concessa e

non a titolo di acconto prezzo, e provvederà a fornire la

prova di avvenuto bonifico entro 10 giorni lavorativi dalla

sottoscrizione del presente contratto preliminare, pena l'i-

nefficacia dello stesso contratto.

Qualora per motivi tecnici o altro, il parco fotovoltaico non

dovesse realizzarsi, detta somma non sarà comunque restituita.

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 la somma pagata per l'opzione quale sopra riportata,

sarà pagata 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 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

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 So-

spensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la sti-

pula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una racco-

mandata 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 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 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 re-

lativi 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 San Martino in Pensilis

(CB) in data 9 gennaio 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, espressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni e-

manate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli spostamenti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pubblica;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici giorni, risultate positive al Covid 19;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Autorità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le

parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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.

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

Firmato: SALVATORE Rietta - Giovanni MARSICANO - Luigi CO-
LAVITA - Sigillo.

Luigi Colavita
NOTAIO

Repertorio n.42513

Raccolta n.15998

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventis il giorno ventiquattro del mese di aprile

(24 - 4 - 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:

CORBO Osvaldo, pensionato, nato ad Ururi (CB) il 27 novembre

1948 con domicilio in Ururi (CB) Via Piemonte n. 3, codice

fiscale CRB SLD 48S27 L505 C, che dichiara di essere coniu-

gato 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 In-

dustria Artigianato e Agricoltura di SALERNO e codice fiscale

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

la sede sociale,

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 20/05/2020
al n. 1068
Serie 1T

(di seguito denominato "Promissario - Stipulante")

(Il Proprietario/i 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 San Martino in Pensilis (CB) alla Contrada Macchianera, della superficie catastale di ha. 5 a. 88 ca. 40 (ettari cinque are ottantotto centiare quaranta), confinante con le p.lle 70, 57, 154, 25, 16 e 38 dello stesso foglio
riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis
al foglio 75,

p.lla 17, seminativo classe 1, ha.3 a.65 ca.60 RD euro 198,26, RA euro 122,73

p.lla 41 ha. 2 a.22 ca. 80 seminativo classe 2 RD euro 92,05
RA euro 69,04

, 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 al signor CORBO Osvaldo come segue:

- in virtù di donazione ricevuta da me Notaio in data 22

gennaio 2014 rep. 37908/12439 registrata a Termoli il 20

febbraio 2014 al n. 356/1T e trascritta a Campobasso il 20

febbraio 2014 ai nn. 1594/1332 dal fratello Corbo Pellegrino

nato a Benevento (BN) il 29 luglio 1946 e dalla cognata

Frangiosa Filomena nata a Casalduni (BN) 18 gennaio 1949, ai

quali i beni erano pervenuti in virtù di:

- compravendita ricevuta dal Notaio Giuseppe Di Transo di

Larino in data 14 marzo 1977 rep. 3090/1128 registrata a La-

rino il 1 aprile 1977 al n. 213 e trascritta a Campobasso il

17 marzo 1977 ai nn. 2171/1970.

(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 3,47 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 CORBO Osvaldo 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 con-

figura 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.

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 del-

l'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'ar-

ticolo 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 av-

viare 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.

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.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione

del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Con-

tratto 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 ini-

ziative 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, 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 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 40.000,00 (quarantamila 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 Il terzo liquiderà al Proprietario la somma di euro 1740 (millesettecentoquaranta) a titolo di anticipo sull'importo

totale pattuito come sopra al punto 7.1, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.

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-
.plescchia.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 San Martino in Pensilis (CB) in data 20 febbraio 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, espressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui

hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici giorni, risultate positive al Covid 19;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli spostamenti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pubblica;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Autorità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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 undici pagine e quanto fin qui della presente.

Firmato: CORBO Osvaldo - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA -
Sigillo.



Luigi Colavita
NOTAIO

Repertorio n.42520

Raccolta n.16003

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno ventotto del mese di aprile

(28 - 4 - 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:

SALVATORE Giuseppina, pensionata, nata ad Ururi (CB) il 15

novembre 1935 con domicilio in Ururi (CB) Via Del Piano n.

33, codice fiscale SLV GPP 35S55 L505 G, 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

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 In-

dustria Artigianato e Agricoltura di SALERNO e codice fiscale

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

la sede sociale,

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 21/05/2020
al n. 1088
Serie 1T

(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 San Martino in Pensilis (CB) alla Contrada Casalpiano, della superficie catastale di ha.10 a.17 ca.20 (ettari dieci are diciassette centiare venti), confinante con la p.lla 62 dello stesso foglio, con tratturo, riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis al foglio 71,

p.lla 193, seminativo classe 2, ha.5 a.03 ca.10 RD euro 207,86, RA euro 155,90

p.lla 194 ha. 5 a. 14 ca. 10 seminativo irriguo classe U RD euro 424,82 RA euro 398,27

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 titolo anteriore al 4 maggio 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 5,72 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 la signora SALVATORE Giuseppina 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 prescri-

zioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo

competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connes-

sione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insupe-

rabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli

Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno ne-

cessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovol-

taici 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 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:

- locazione ultranovennale a favore di AGIP SPA con sede in Milano, che riguarda mq. 3.520 della originaria p.lla 63, derivante da scrittura privata autenticata dal Notaio Sormani Pietro di Milano del 25 gennaio 1988 rep. 55973, trascritta a Campobasso il 18 febbraio 1988 ai nn. 2049/1748;

- servitù di gasdotto a favore della società Gasdotti Italia

Spa con sede in Milano derivante da scrittura privata auten-

ticata dal Notaio Lucia D'Erminio di Termoli in data 16 gen-

naio 2013 rep. 13332/6719 trascritta a Campobasso il 15 feb-

braio 2013 ai nn. 1835/6719, che riguarda le p.lle 193 e 194

del fg.71;

- un contratto di affitto di fondo rustico con scadenza

10.11.2021 con la società agricola La Goccia srl con unico

socio, P.IVA: 01336010291, con sede in Badia Polesine (RO) in

persona del legale rappresentante sig.Giuseppe Di Maio. La

parte promittente venditrice dichiara comunque, qualora si

rendesse necessario, di sciogliere il detto contratto di af-

fitto anche anticipatamente su richiesta formale della parte

acquirente.

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 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 sca-

denza 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 40.000,00 (quarantamila 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 Il terzo liquiderà al proprietario la somma di euro 5504,10 (cinquemilacinquecentoquattro virgola dieci) esclusivamente a titolo di pagamento dell'opzione concessa e non a titolo di acconto prezzo, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 10 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, pena l'inefficiacia dello stesso contratto.

Qualora per motivi tecnici o altro, il parco fotovoltaico non dovesse realizzarsi, detta somma non sarà comunque restituita.

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 la somma pagata per l'opzione quale sopra riportata, sarà pagata 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 bene-

ficiario 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 So-

spensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la sti-

pula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una racco-

mandata 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.

11 PRELAZIONE

11.1 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le

condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore di-

retto 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 del-

l'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 spediti 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 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 a-

venti 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 col-

tivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sotto-

scrivere 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 fotovol-

taico, il terzo ha il diritto di recedere dal presente ac-

cordo, 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 San Martino in Pensilis
(CB) in data 9 gennaio 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 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, e-

spressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli spostamenti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pubblica;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici giorni, risultate positive al Covid 19;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del

contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Autorità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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 cinquanta minuti.

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

Firmato: SALVATORE Giuseppina - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.



Luigi Colavita
NOTAIO

Repertorio n.42509

Raccolta n.15994

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno ventitre del mese di aprile

(23 - 4 - 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:

DI FORTUNATO Francesca, pensionata, nata a San Martino in

Pensilis (CB) il 2 ottobre 1947 con domicilio in Ururi (CB)

Via Petrarca n. 18, codice fiscale DFR FNC 47R42 H990 O, che

dichiara di essere coniugata in regime di comunione dei beni

(di seguito denominata 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 In-

dustria Artigianato e Agricoltura di SALERNO e codice fiscale

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

la sede sociale,

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 20/05/2020
al n. 1064
Serie 1T

(di seguito denominata "Promissario - Stipulante")

(Il Proprietario/i 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 in San Martino in Pensilis (CB) alla Contrada Casalpiano, della superficie catastale di ha.4 a.16 ca.10 (ettari quattro are sedici centiare dieci), confinante con le p.lle 156, 151, 199, 150, 176 e 177 dello stesso foglio riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis al foglio 71, p.lla 175, seminativo classe 1, ha.4 a.16 ca.10 RD euro 225,64, RA euro 139,68 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:

la originaria p.lla 157 del fg.71 è stata assegnata in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso/permu-

ta/divisione autenticato dal Notaio Greco Vincenzo di Termoli

in data 17 maggio 1996 rep. 50386, trascritto a Campobasso il

19 giugno 1996 ai nn. 5916/4821, 5917/4822 e 5918/4823;

(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 2,40 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 la signora DI FORTUNATO Francesca in-

terviene in qualità di promittente, il signor MARSICANO Gio-

vanni 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 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 ne-

cessaria 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'ar-

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 funzio-

namento 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 ini-

ziative 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, 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 se-

conda 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 40.000,00 (quarantamila 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 Il terzo liquiderà al Proprietario la somma di euro 1200 (milleduecento) a titolo di anticipo sull'importo totale pattuito come sopra al punto 7.1, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.

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 e-

leggono domicilio come segue:

- il Proprietario promittente all'indirizzo indicato in com-

parsa 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 do-

milio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comu-

nicato 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 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 a-

venti 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 col-

tivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sotto-

scrivere 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 fotovol-

taico, il terzo ha il diritto di recedere dal presente ac-

cordo, 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 condi-

zioni 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 San Martino in Pensilis (CB)
in data 25 febbraio 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 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, espressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli spostamenti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pubblica;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici

giorni, risultate positive al Covid 19;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Autorità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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 undici pagine e quanto fin qui della presente.

Firmato: DI FORTUNATO Francesca - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.



Repertorio n.42521

Raccolta n.16004

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventini il giorno ventotto del mese di aprile

(28 - 4 - 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:

GLAVE Antonio, imprenditore, nato a Larino (CB) il 15 giugno

1967 con domicilio in Ururi (CB) Via Nino Bixio n. 5, codice

fiscale GLV NTN 67H15 E456 G, che dichiara di essere coniu-

gato in regime di separazione dei beni

GLAVE Lia, insegnante, nata ad Ururi (CB) il 27 marzo 1966 con

domicilio in Ururi (CB) Contrada Vigne n. 1, codice fiscale

GLV LIA 66C67 L505 W, che dichiara di essere coniugata in

regime di comunione dei beni

GLAVE Luigi, imprenditore agricolo, nato a Larino (CB) l'11

aprile 1964 con domicilio in Ururi (CB) Contrada Vigne n. 5,

codice fiscale GLV LGU 64D11 E456 M, che dichiara di essere

coniugato in regime di separazione dei beni

GLAVE Nicolino, imprenditore agricolo, nato a Larino (CB) il 5

novembre 1971 con domicilio in Ururi (CB) Contrada Vigne n.

3, codice fiscale GLV NLN 71S05 E456 M, che dichiara di es-

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 21/05/2020
al n. 1089
Serie 1T

sere coniugato in regime di separazione dei beni

GLAVE Nicolino, imprenditore agricolo, nato ad Ururi (CB) il 5

febbraio 1963 con domicilio in Ururi (CB) Via Nino Bixio n.

3, codice fiscale GLV NLN 63B05 L505 E, che dichiara di es-

sere coniugato in regime di separazione dei beni

SALVATORE Rinetta, pensionata, nata ad Ururi (CB) il 30

maggio 1938 con domicilio in Ururi (CB) Via Del Piano n. 33,

codice fiscale SLV RTT 38E70 L505 W, che dichiara di essere

di stato civile libero

(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

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 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 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 GLAVE Antonio, per i diritti pari a 2/12 in piena proprietà, **GLAVE** Lia per i diritti pari ad 2/12 in piena proprietà, **GLAVE** Luigi per i diritti pari ad 2/12 in piena proprietà, **GLAVE** Nicolino (nato il 5 novembre 1971) per i diritti pari ad 2/12 in piena proprietà, **GLAVE** Nicolino (nato il 5 febbraio 1963) per i diritti pari a 2/12 in piena proprietà e **SALVATORE** Rinetta per i diritti pari a 2/12 in piena proprietà, ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del terreno sito nel Comune di San Martino in Pensilis (CB) alla Contrada Casalpiano, della superficie catastale di ha.11 a.37 ca.80 (ettari undici are trentasette centiare ottanta), confinante con le p.lle 33, 21, 31, 77, 64, 90, 204, 62 e 48 dello stesso foglio, salvo altri riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis al foglio 71, p.lla 47, a.36 ca.80 RD euro 13,47, RA euro 8,93 (di cui: AA, seminativo, classe 1, a.24 ca.00, RD euro 13,01, RA euro 8,06 ed AB, pascolo, classe 2, a.12 ca.80, RD euro 0,46, RA euro 0,33) p.lla 58 a. 4 ca. 40 pascolo, classe 1 RD euro 0,41 RA euro 0,23

p.lla 59 ha. 8 a. 01 ca. 00 seminativo, classe 2 RD euro

330,95 RA euro 248,21

p.lla 61 ha. 2 a. 30 ca. 00 seminativo, classe 2 RD euro

95,03 RA euro 71,27

p.lla 77 a. 65 ca. 60 seminativo, classe 1 RD euro 35,57 RA

euro 22,02

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:

- a GLAVE Nicolino, nato ad Ururi (CB) il 5 febbraio 1963,

GLAVE Luigi e GLAVE Antonio, in virtù di successione ex lege

al padre Glave Giacinto, nato a Ururi (CB) il 09 novembre 1930

e deceduto il 18 agosto 1995, successione presentata a Larino

il 27 settembre 1996 n. 42/255, trascritta a Campobasso il 12

dicembre 1996 ai nn. 12229/10064. Il coniuge Salvatore Giu-

seppina aveva rinunciato alla eredità con verbale ricevuto dal

Cancelliere del Tribunale di Larino in data 17 febbraio 1996

registrato a Larino il 19 febbraio 1996 al n.75.

Il de cuius Glave Giacinto aveva acquistato i diritti pari ad

1/2 in virtù di titoli antecedenti al 20 settembre 1975 e

precisamente con atto di compravendita ricevuto dal Notaio

Cassano Enrico di Torremaggiore in data 30 settembre 1972,

rep.150548/12986 trascritto a Campobasso in data 26 ottobre

1972 ai nn. 12531/11448;

- a GLAVE Nicolino, nato a Larino (CB) il 5 novembre 1971, GLAVE Lia e SALVATORE Rinetta in virtù di successione ex lege al padre e coniuge Glave Mario, nato a Ururi (CB) il 13 maggio 1936 e deceduto il 13 gennaio 2011, successione presentata a Larino il 31 dicembre 2012 n. 420/9990 trascritta a Campobasso il 16 gennaio 2013 ai nn. 568/455: prima della stipula del contratto definitivo, a cura e spese della parte promettente venditrice, dovrà essere rettificata la successione e di conseguenza le volture catastali, in morte di Glave Mario, poichè la quota del defunto era pari ad $1/2$ e non $1/4$, come erroneamente indicato in successione, in quanto acquisto effettuato prima dell'entrata in vigore della Riforma del Diritto di Famiglia (20 settembre 1975) e quindi, le quote degli eredi GLAVE Nicolino, nato a Larino (CB) il 5 novembre 1971, GLAVE Lia e SALVATORE Rinetta, sono pari ad $2/12$ ciascuno.

Il de cuius Glave Mario aveva acquistato i diritti pari ad $1/2$ in virtù di titoli antecedenti al 20 settembre 1975 e precisamente con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Cassano Enrico di Torremaggiore in data 30 settembre 1972, rep.150548/12986 trascritto a Campobasso in data 26 ottobre 1972 ai nn. 12531/11448.

(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 5,15 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 GLAVE Antonio, **GLAVE Lia**, **GLAVE Luigi**, **GLAVE Nicolino** (nato il 5 novembre 1971), **GLAVE Nicolino** (nato il 5 febbraio 1963) e **SALVATORE Rinetta** 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 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 e-

spressamente 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.

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 benefi-
ciario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi
catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno
necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Foto-
voltaici, 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 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 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 del-
l'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'ar-
ticolo 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 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, certi-

ficati 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:

– un contratto di affitto di fondo rustico con scadenza 10.11.2021 con la società agricola La Goccia srl con unico socio, P.IVA: 01336010291, con sede in Badia Polesine (RO) in persona del legale rappresentante sig. Giuseppe Di Maio. La parte promittente venditrice dichiara comunque, qualora si rendesse necessario, di sciogliere il detto contratto di affitto anche anticipatamente su richiesta formale della parte acquirente.

- le p.lle 47, 59 e 61 gravate da servitù di gasdotto trascritta a Campobasso il 20 maggio 2013 ai nn. 5199/4064, derivante da scrittura privata autenticata dal Notaio Lucia D'Erminio del 18 aprile 2013 rep. 13454/6803 e la p.lla 61 è gravata da servitù coattiva di metanodotto trascritta a Campobasso ai nn. 11878/9432 il 15 novembre 2012, derivante da decreto del M.I.S.E. del 18 giugno 2012 rep.18/6.

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 40.000,00 (quarantamila virgola zero) per ettaro, contestualmente alla stipula del contratto definitivo, a mezzo

bonifico bancario e/o assegni circolari, con contestuale rinunzia del venditore al diritto di ipoteca legale.

7.2 Il terzo liquiderà al proprietario la somma di euro 7820,40 (settemilaottocentoventi virgola quaranta) esclusivamente a titolo di pagamento dell'opzione concessa e non a titolo di acconto prezzo, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 10 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, pena l'inefficacia dello stesso contratto.

Qualora per motivi tecnici o altro, il parco fotovoltaico non dovesse realizzarsi, detta somma non sarà comunque restituita.

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 la somma pagata per l'opzione quale sopra riportata, sarà pagata 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 San Martino in Pensilis (CB) in data 9 gennaio 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, espressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze pe-

nali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici giorni, risultate positive al Covid 19;

- di avere richiesto la stipula, con urgenza, nell'ufficio secondario di Larino (sede attualmente vacante) e non nella sede di Termoli, poiché più vicino al luogo di residenza e/o domicilio, al solo fine di limitare al massimo gli spostamenti, nel rispetto delle attuali misure di contenimento dell'epidemia, quindi per superiori esigenze di sanità pubblica;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Autorità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del

defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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.

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

Firmato: Antonio GLAVE - Lia GLAVE - Luigi GLAVE - Nicolino GLAVE (1963) - SALVATORE Rinetta - GLAVE Nicolino (05/11/1971) - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.



Repertorio n.42545

Raccolta n.16019

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno dodici del mese di maggio

(12 - 5 - 2020)

In Larino , alla Piazza dei Frentani n. 25

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

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 09/06/2020
al n. 1223
Serie 1T

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:

CALASCIONE Adelina, pensionata, nata ad Ururi (CB) il 16

febbraio 1944 con domicilio in Ururi(CB)Via Marina n.

153,codice fiscale CLS DLN 44B56 L505 O, che dichiara di

essere vedova

D'ARIENZO Costantino, imprenditore agricolo, nato ad Ururi

(CB) il 3 luglio 1968 con domicilio in Ururi (CB) Via Cala-

bria n. 2, codice fiscale DRN CTN 68L03 L505 O, che dichiara

di essere coniugato in regime di comunione dei beni

D'ARIENZO Peppino, imprenditore agricolo, nato ad Ururi (CB)

il 6 gennaio 1970 con domicilio in Ururi (CB) Via Calabria n.

2, codice fiscale DRN PPN 70A06 L505 P, che dichiara di es-

sere coniugato 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 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 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,

CALASCIONE Adelina, per i diritti pari a 2/4,

D'ARIENZO Costantino e D'ARIENZO Peppino, per i diritti pari ad 1/4 ciascuno,

ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità del terreno sito nel Comune di San Martino in Pensilis (CB) alla Contrada Casalpiano, della superficie catastale di ha.19 a.15 ca.20 (ettari diciannove are quindici centiare

venti), confinante con le p.lle 93, 95, 173, 172, 114, 198, 60

e 200 dello stesso foglio

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis

al foglio 71,

p.lla 170, ha.10 a.45 ca.80 RD euro 768,04, RA euro 556,65

(di cui: AA, seminativo classe 2, ha.5 a.45 ca.42, RD euro

225,35, RA euro 169,01, e AB, vigneto classe 2, ha.5 a.00

ca.38, RD euro 542,69, RA euro 387,64)

p.lla 171 ha. 7 a. 14 ca. 20 RD euro 496,84 RA euro 360,98

(di cui: AA, seminativo classe 2, ha.4 a.13 ca.70, RD euro

170,93, RA euro 128,19, e AB, vigneto classe 2, ha.3 a.00

ca.50)

p.lla 34 ha. 1 a. 55 ca. 20 RD euro 112,42 RA euro 74,77

(di cui: AA, seminativo classe 1, ha.1 a.01 ca.20, RD euro

54,88, RA euro 33,97, AB, vigneto classe 2, a.52 ca.00, RD

euro 56,40, RA euro 40,28, e AC, uliveto classe 1, a.2 ca.00,

RD euro 1,14, RA euro 0,52)

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 (p.lle 170 ex 9, 171 ex 9, 34 del fg. 71), è per-

venuto come segue:

- a Calascione Adelina, i 2/4 in regime di comunione legale,

in virtù di atto di acquisto ricevuto dal Notaio Luciano Di

Traso di Napoli in data 25 gennaio 1980 rep. 84509, tra-

scritto a Campobasso il 13 febbraio 1980 ai nn. 1375/1193;

- a D'ARIENZO Costantino e D'ARIENZO Peppino in virtù di

successione ex lege al padre D'Arienzo Luigi nato a Ururi (CB)

il 5 settembre 1930 e deceduto il 01 aprile 2007, denuncia di

successione presentata a Larino (CB) il 24 agosto 2009 al n.

82/24, trascritta a Campobasso il 12 marzo 2010 ai nn.

2891/2118. Il coniuge Calascione Adelina aveva rinunciato alla

eredità con verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di

Larino in data 14 marzo 2008 rep.80/2008.

- a D'Arienzo Luigi i 2/4 in regime di comunione legale, in

virtù di atto di acquisto ricevuto dal Notaio Luciano Di

Traso di Napoli in data 25 gennaio 1980, rep.n.84509, tra-

scritto a Campobasso il 13 febbraio 1980 ai nn. 1375/1193;

- i signori D'ARIENZO Costantino e D'ARIENZO Peppino e la

madre CALASCIONE Adelina, inoltre, si obbligano a rettificare

la successione in morte del rispettivo padre e coniuge D'A-

rienzo Luigi, poichè le p.lle 170 ex 9, 171 ex 9, 34 del fg.

71, erano state acquistate dai coniugi in regime di comunione

legale. Pertanto la quota da indicare in successione è di 1/2

e non l'intero e, di conseguenza, deve essere rettificata la

voltura catastale, poichè il coniuge superstite è proprietario

dei 2/4 e ciascun figlio di 1/4.

(B) Il Promissario intende acquistare dal Proprietario, il

quale intende vendere in piena proprietà o acquistare il di-

ritto di superficie 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 10,50 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 CALASCIONE Adelina, D'ARIENZO Costantino e D'ARIENZO Peppino 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 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 in piena proprietà o in diritto di superficie

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 e-

spressamente 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 piena proprietà o in diritto di superficie 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 o il diritto di superficie 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 a discrezione dei proprietari che pertanto potranno accettare o rifiutare la relativa riduzione dopo aver valutato il frazionamento del fondo .

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 entro 60 giorni dall'accertamento e quantificazione del danno arrecato alle colture in corso nei terreni facenti parte del seguente contratto. Si precisa sin d'ora che prima dell'atto definitivo non verranno effettuati sondaggi sul terreno per non arrecare danno alle colture in corso. Solo nel caso del tutto eccezionale in cui durante l'iter autorizzativo del progetto fotovoltaico venisse richiesto da un Ente di effettuare eventuali sondaggi sul terreno si riconoscerà un danno per le colture fino a un importo massimo di euro 5000. (cinquemila).

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 in piena proprietà o in diritto di superficie 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.

Le servitù di strade di accesso e di cavidotto che non ricadono sulle particelle catastali interessate dal presente contratto e che rientrano nella disponibilità dei Promissari non sono parte del presente accordo.

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 del diritto di proprietà o diritto di superficie.

4.5 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita del Terreno in proprietà o in 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 la piena proprietà o il diritto di superficie 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 priva-

tistica 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 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.

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.

5.4 Il proprietario dichiara che sulle particelle 85, 86, 93, 170 del Foglio 71 lungo i confini di queste vi sono condotte interrate per l'irrigazione dei campi confinanti. Il promissario acquirente si impegna a rilasciare in favore della parte venditrice all'atto della stipula del definitivo a seguito di redazione del progetto esecutivo in cui verranno rilevate tali condotte, le relative servitù di metri 2 di accesso per ef-

fettuare eventuali manutenzioni alle condotte. Inoltre il promissario acquirente si impegna a lasciare sul confine delle particelle 170, 85 e 86, relative strade carrabili per poter raggiungere i fondi da coltivare e il lago artificiale per l'irrigazione come da planimetria allegata al presente atto.

5.5. Il promissario venditore presta sin d'ora la sua disponibilità avendo un'azienda organizzata per la produzione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli biologici, di coltivare nelle aree perimetrali dell'impianto fotovoltaico prodotti agricoli biologici e a lotta integrata. Inoltre la parte venditrice da la propria disponibilità a cedere a titolo oneroso il fabbricato in prossimità dei fondi interessati per l'utilizzo sia come deposito delle attrezzature necessarie alla manutenzione e gestione dell'impianto fotovoltaico sia come dimora per i custodi dell'impianto fotovoltaico

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 se-

conda 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 discrezio-

nalmente 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 ogni ulteriore periodo di 12 (dodici mesi) mesi fino a un massimo di 24 mesi dietro pagamento di un ulteriore corrispettivo di euro 5745,6 (cinquemilasettecentoquarantacinque virgola sei), ogni 12 mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo per la vendita sarà corrisposto in una unica soluzione per un importo omnicomprensivo pari ad euro 42.000,00 (quarantaduemila virgola zero) per ettaro, che, per un totale di 19,15 ettari da un importo totale per la vendita di euro 804.300 (ottocentoquattromilatrecento) da pagare 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.

Nel caso in cui verrà scelta la costituzione del diritto reale di superficie, questo sarà corrisposto in unica soluzione atualizzando un importo omnicomprensivo di euro 762.000 (settecentosessantaduemila).

7.2 Entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente preliminare, il terzo liquiderà al Proprietario la somma di euro 5745,6 (cinquemilasettecentoquarantacinque virgola sei), come compenso a fondo perduto concesso per l'opzione dei suoli interessati dal presente contratto per una durata di 24 mesi, da versare sul conto corrente intestato a D'ARIENZO Costantino **IBAN IT 27A0303241130010000001752**.

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'impegno 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) giorni 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 o diritto di superficie a detto coltivatore sulla

base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati

ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia ver-

sato l'intero importo del prezzo di acquisto alla Parte ven-

ditrice.

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.

11.4 All'atto del definitivo il proprietario potrà riservarsi la facoltà di decidere la fattispecie del contratto definitivo, sia essa un atto di compravendita in piena proprietà o la costituzione del diritto reale di superficie dei terreni

oggetto del presente contratto preliminare. E' pattuito nella somma onnicomprensiva di euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero) per ettaro e per anni 30 (trenta anni) con attualizzazione pari a un importo di euro 762.000 (settecentosessantadue mila euro virgola zero zero), interamente versate alla stipula del definitivo. La società treza beneficiaria garantisce che alla fine del ciclo produttivo dell'impianto la totale rimozione e smaltimento dello stesso rendendo il fondo bonificato e libero da ogni struttura restando la destinazione originale senza alterazioni morfologiche e strutturali del terreno. A tal proposito la società si obbliga a costituire apposita fideiussione bancaria a garanzia della rimozione e smaltimento dell'impianto che sarà depositata presso la Regione Molise.

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 San Martino in Pensilis (CB) in data 9 gennaio 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, espressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere riscontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e

necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per

velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero

di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui

hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici

giorni, risultate positive al Covid 19;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del

contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Auto-

rità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili

suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le

parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qual-

siasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche

per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del

defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus

Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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.

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

Firmato: CALASCIONE Adelina - D'ARIENZO Costantino - D'ARIENZO Peppino - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.



Repertorio n.42522

Raccolta n.16005

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventis il giorno ventotto del mese di aprile

(28 - 4 - 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:

GLAVE Antonio, imprenditore, nato a Larino (CB) il 15 giugno

1967, residente in Ururi (CB) Via Nino Bixio n. 5,

GLAVE Nicolino, imprenditore agricolo, nato a Larino (CB) il 5

novembre 1971, residente in Ururi (CB) Contrada Vigne n. 3,

SCORRANO Mario, imprenditore agricolo, nato ad Ururi (CB) il

16 gennaio 1958, residente in Ururi (CB) Contrada Vigne n. 1,

quali soci amministratori con firma congiunta e legali rap-

presentanti della società

AGRICOLA GLAVE S.S. con sede in Ururi (CB) Via Nino Bixio n.

5, capitale sociale di euro 30.000 , avente quale numero di

iscrizione presso la Camera di Commercio del MOLISE e codice

fiscale 01554480705, domiciliati per la carica presso la sede

sociale,

(di seguito denominata come il "Promittente").

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

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 21/05/2020
al n. 1090
Serie 1T

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 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")

(Il Promittente ed il Promissario saranno di seguito con-

giuntamente 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 Promittente ha la la piena disponibilità del terreno

sito nel Comune di San Martino in Pensilis (CB) alla Contrada

Casalpiano, della superficie catastale di ha.24 a.21 ca.80

(ettari ventiquattro are ventuno centiare ottanta), confinante

con le p.lle 8, 160, 158, 31 e 32 dello stesso foglio, salvo

altri

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis

al foglio 71,

p.lla 25, ha.4 a.62 ca.60 RD euro 234,69, RA euro 145,08

(di cui: AA seminativo, cl.1, ha.4 a.26 ca.62 rd. euro 231,35

ra. euro 143,22, ed AB pascolo cl.1 a. 35 ca.98 rd. euro 3,34

ra. euro 1,86)

p.lla 98 ha. 19 a. 59 ca. 20 seminativo cl.1 RD euro 1.062,43

RA euro 657,70

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").

I terreni in oggetto sono di proprietà di ISTITUTO DI SERVIZI

PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA e la società A-

GRICOLA GLAVE S.S. ne ha solo il possesso;

Il Terreno è pervenuto come segue:

-l'ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE -

ISMEA con sede in Roma (RM) Via Cornelio Celso n. 6, avente

quale numero di iscrizione presso la Camera di Commercio del

ROMA e codice fiscale 08037790584,

pervenuti, unitamente alle p.lle 8 e 36 del fg.71, per una

superficie catastale di ha. 52.24.60, in virtù di:

- compravendita ricevuta dal Notaio Giuseppe Cariello di

Termoli in data 30 novembre 2009 rep. 59079/19536, trascritta

a Campobasso il 22 dicembre 2009 ai nn. 13309/9913;

- con atto a rogito stesso Notaio Cariello in data 30 novembre

2009 rep. 59080/19537, registrato a Termoli il 21 dicembre

2009 al n. 2620/1T e trascritto a Campobasso il 22 dicembre

2009 ai nn. 13310/9914, l'ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO

AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA con sede in Roma (RM) ha venduto

CON PATTO DI RISERVATO DOMINIO detti terreni alla società:

AGRICOLA GLAVE S.S. con sede in Ururi (CB) Via Nino Bixio n.

5, capitale sociale di euro 30.000,00 interamente versato,

avente quale numero di iscrizione presso la Camera di Com-

mercio del Molise e codice fiscale 01554480705;

- l'ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLA ALIMENTARE -

ISMEA con sede in Roma (RM) ha acquistato detti terreni con

atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppe Cariello di

Termoli in data 30 novembre 2009 rep. 59079/19536 sopra citato

da:

- PROVINCIA ITALIANA DELLA SOCIETA' DEL SACRO CUORE con sede

in Roma (RM), codice fiscale 00789240488, la quale ha eredi-

tato detti beni dalla signora:

- suor CATTANEO Guglielmina, nata a Teano (CE) il 04 giugno

1908, deceduta il 22 aprile 1993, denuncia di successione

presentata a Ponte San Pietro (BG) il 23 giugno 2000, clas-

sificata al n. 252/2000, trascritta a Campobasso il 28 gennaio

2005 ai nn. 972/688. Detta eredità è stata accettata espres-

samente con atto ricevuto dal Notaio Nossa Attilio di Calusco

D'Adda (BG) il 31 marzo 1998 rep. 62649, trascritta a Cam-

pobasso il 22 dicembre 2009 ai nn. 13303/9907.

(B) Il Promissario intende acquistare, 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 14,35 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 la società AGRICOLA GLAVE S.S.

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 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 e-

spressamente 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.

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 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 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, certi-

ficati 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 Promittente dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva 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:

- vincolo di indivisibilità per la durata di quindici anni dal 30 novembre 2009 ai sensi dell'art. 11 della legge 14 agosto 1971 n. 817: con l'atto a rogito Notaio Cariello sopra citato l' ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA ha venduto alla società AGRICOLA GLAVE S.S. terreni per una superficie catastale di ha 52.24.60 (p.lle 8, 25, 36, 98 del fg. 71 del Comune di San Martino in Pensilis (CB)). Pertanto, prima della stipula del contratto definitivo la società

AGRICOLA GLAVE S.S. dovrà acquistare la piena proprietà dei

terreni ed ottenere la dichiarazione di inefficacia del vin-

colo di indivisibilità, se e nei modi consentiti dalla legge.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già

esposto alla presente clausola, il promittente garantisce i-

noltre:

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.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione

del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Con-

tratto 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 ini-

ziative 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, 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 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;

d) che la società AGRICOLA GLAVE S.S., provveda ad acquistare dall'ISMEA i terreni in oggetto ed ottenga la dichiarazione di inefficacia del vincolo di indivisibilità nei modi consentiti dalla legge.

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 40.000,00 (quarantamila virgola zero) per ettaro, contestualmente alla stipula del contratto definitivo, a mezzo

bonifico bancario e/o assegni circolari, con contestuale rinunzia del venditore al diritto di ipoteca legale.

7.2 Il terzo liquiderà alla società promittente la somma di euro 15674,10 (quindicimilaseicentosettantaquattro virgola dieci) esclusivamente a titolo di pagamento dell'opzione concessa e non a titolo di acconto prezzo, e provvederà a fornire la prova di avvenuto bonifico entro 10 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, pena l'inefficacia dello stesso contratto.

Qualora per motivi tecnici o altro, il parco fotovoltaico non dovesse realizzarsi, detta somma non sarà comunque restituita

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 la somma pagata per l'opzione quale sopra riportata, sarà pagata 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.

10.4 In sede di atto notarile definitivo, la società si rende disponibile a versare a titolo di acconto, l'importo utile al "Riscatto anticipato" per la cancellazione del patto di riservato dominio da parte di ISMEA.

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 sa-

ranno 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 San Martino in Pensilis

(CB) in data 9 gennaio 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 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, e-

spressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del

presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur

in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere ri-

scontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni emanate dalle competenti Autorità per il contenimento del contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Ufficiale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici giorni, risultate positive al Covid 19;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Autorità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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 tredici pagine e quanto fin qui della presente.

Firmato: Antonio GLAVE - GLAVE Nicolino - Mario SCORRANO - Giovanni MARSICANO - Luigi COLAVITA - Sigillo.



Luigi Colavita
NOTAIO

Repertorio n.42546

Raccolta n.16020

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno dodici del mese di maggio

(12 - 5 - 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:

D'ARIENZO Costantino, imprenditore agricolo, nato ad Ururi

(CB) il 3 luglio 1968 con domicilio in Ururi (CB) Via Cala-

bria n. 2, codice fiscale DRN CTN 68L03 L505 O, che dichiara

di essere coniugato in regime di comunione dei beni

D'ARIENZO Peppino, imprenditore agricolo, nato ad Ururi (CB)

il 6 gennaio 1970 con domicilio in Ururi (CB) Via Calabria n.

2, codice fiscale DRN PPN 70A06 L505 P, che dichiara di es-

sere 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

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Termoli
il 09/06/2020
al n. 1224
Serie 1T

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,

D'ARIENZO Costantino e D'ARIENZO Peppino, per i diritti pari ad 1/2 ciascuno,

ha la titolarità esclusiva nonché la piena disponibilità dei seguenti terreni siti nel Comune di San Martino in Pensilis

(CB) alla Contrada Casalpiano, e precisamente:

- **A)** terreno della superficie catastale di ha.7 a.21 ca.10 (ettari sette are ventuno centiare dieci), confinante con le p.lle 26, 89, 88, 84 e 98 dello stesso foglio

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis

al foglio 71,

p.lla 85, orto irriguo classe 1, ha.5 a.20 ca.50 RD euro

940,86, RA euro 537,63

p.lla 86 ha. 2 a. 00 ca. 60 seminativo classe 2 RD euro 82,88

RA euro 62,16

- **B)** terreno della superficie catastale di ha.1 a.87 ca.50

(ettari uno are ottantasette centiare cinquanta), confinante

con le p.lle 92, 94, 35, 34 e 78 dello stesso foglio

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis

al foglio 71,

p.lla 93, ha.1 a.07 ca.80 RD euro 101,55, RA euro 70,78

(di cui: AA, seminativo classe 1, a.25 ca.42, RD euro 13,78,

RA euro 8,53, AB, vigneto classe 2, a.79 ca.33, RD euro 86,04,

RA euro 61,46, e AC, uliveto classe 1, a.3 ca.05, RD euro

1,73, RA euro 0,79)

p.lla 95 a. 79 ca. 70 seminativo classe 2 RD euro 32,93 RA

euro 24,70

- **C)** terreno della superficie catastale di ha.2 a.09 ca.30

(ettari due are nove centiare trenta), confinante con le p.lle

77, 60, 97, 198 e 204 dello stesso foglio

riportato nel N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis

al foglio 71,

p.lla 90, seminativo classe 2, ha.2 a.09 ca.30 RD euro

86,48, RA euro 64,86

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 a D'ARIENZO Costantino e D'ARIENZO

Peppino come segue:

- relativamente alle p.lle 85 e 86 del fg. 71, sopra indicate

sotto la lettera **A)**, quali beni personali, in virtù di atto di

acquisto ricevuto dal Notaio Canale Rita di Larino in data 11

gennaio 1995 rep. 3821 trascritto a Campobasso il 19 gennaio

1995 ai nn. 781/699;

- relativamente alle p.lle 93 e 95 (sopra indicate sotto la

lettera **B))**, e alla p.lla 90 sopra indicata sotto la lettera

C)

in virtù di successione ex lege al padre D'Arienzo Luigi nato

a Ururi (CB) il 5 settembre 1930 e deceduto il 01 aprile 2007,

denuncia di successione presentata a Larino (CB) il 24 agosto

2009 al n. 82/24, trascritta a Campobasso il 12 marzo 2010 ai

nn. 2891/2118. Il coniuge Calascione Adelina aveva rinunciato

alla eredità con verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribu-

nale di Larino in data 14 marzo 2008 rep.80/2008:

- a D'Arienzo Luigi i beni pervennero in virtù di titoli

antecedenti al 20 settembre 1975, data di entrata in vigore

della riforma del diritto di famiglia;

(B) Il Promissario intende acquistare dal Proprietario, il

quale intende vendere in piena proprietà o in diritto di su-

perficie 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 4,53 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, **D'ARIENZO** Costantino e **D'ARIENZO** Peppino 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 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 in piena proprietà o in diritto di superficie

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 e-

spressamente 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 piena proprietà o in diritto di superficie 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 o il diritto di superficie 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

a discrezione dei proprietari che pertanto potranno accettare o rifiutare la relativa riduzione dopo aver valutato il frazionamento del fondo .

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 entro 60 giorni dall'accertamento e quantificazione del danno arrecato alle colture in corso nei terreni facenti parte del seguente contratto. Si precisa sin d'ora che prima dell'atto definitivo non verranno effettuati sondaggi sul terreno per non arrecare danno alle colture in corso. Solo nel caso del tutto eccezionale in cui durante l'iter autorizzativo del progetto fotovoltaico venisse richiesto da un Ente di effettuare eventuali sondaggi sul terreno si riconoscerà un danno per le colture fino a un importo massimo di euro 5000. (cinquemila).

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 in piena proprietà o in diritto di superficie 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. Le servitù di strade di accesso e di cavidotto che non ricadono sulle particelle catastali interessate dal presente contratto e che rientrano nella disponibilità dei Promissari non sono oggetto del presente contratto.

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). Co-

munque il terzo è obbligato a pagare i frutti pendenti

(grano, frumento in genere, girasole ecc...) coltivati nei terreni oggetto di compravendita del diritto di proprietà o del diritto di superficie.

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

Terreno in piena proprietà o in diritto di superficie dovrà

fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione neces-

saria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, cer-

tificato 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 del-

l'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di ca-

noni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese

la relativa affrancazione, al fine di far acquistare al terzo

la piena proprietà o il diritto di superficie 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 ammini-

strativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura priva-

tistica 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 Con-

tratto 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.

5.4 Il proprietario dichiara che sulle particelle 85,86, 93,170 del Foglio 71 lungo i confini di queste vi sono condotte interrate per l'irrigazione dei campi confinanti. Il promissario acquirente si impegna a rilasciare in favore della parte venditrice all'atto della stipula del definitivo a seguito di redazione del progetto esecutivo in cui verranno rilevate tali condotte, le relative servitù di metri 2 di accesso per effettuare eventuali manutenzioni alle condotte.

Inoltre il promissario acquirente si impegna a lasciare sul confine delle particelle 170,85 e 86, le relative strade

carrabili per poter raggiungere i fondi da coltivare e il lago artificiale per l'irrigazione come da planimetria allegata al presente atto.

5.5. Il promissario venditore presta sin d'ora la sua disponibilità avendo un'azienda organizzata per la produzione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli biologici, di coltivare nelle aree perimetrali dell'impianto fotovoltaico prodotti agricoli biologici e a lotta integrata. Inoltre la parte venditrice da la propria disponibilità a cedere a titolo oneroso il fabbricato in prossimità dei fondi interessati per l'utilizzo sia come deposito delle attrezzature necessarie alla manutenzione e gestione dell'impianto fotovoltaico sia come dimora per i custodi dell'impianto fotovoltaico.

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 discrezio-

nalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condi-

zioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di di-

chiarazione 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 sca-

denza naturale, che sarà regolarmente concessa per ogni ul-

teriore periodo di 12 (dodici mesi) mesi fino a un massimo di

24 mesi dietro pagamento di un ulteriore corrispettivo di euro

6950,7 (seimilanovecentocinquanta virgola sette) ogni 12 mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo per la vendita sarà corrisposto in una

unica soluzione per un importo omnicomprensivo pari ad euro

42.000,00 (quarantaduemila virgola zero) per ettaro, che, per

un totale di 5,95 ettari da un importo totale per la vendita

di euro 249900 (duecentoquarantanovemilanovecento) da pagare

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.

Nel caso in cui verrà scelta la costituzione del diritto reale

di superficie, questo sarà corrisposto in unica soluzione

attualizzando un importo omnicomprensivo di euro 238000

(duecentotrentottomila).

7.2 Entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla sottoscrizione

del presente preliminare, il terzo liquiderà al Proprietario

la somma di euro 6950,7 (seimilanovecentocinquanta virgola

sette) , come compenso a fondo perduto concesso per l'opzione

dei suoli interessati dal presente contratto per una durata di

24 mesi, da versare sul conto corrente intestato a D'ARIENZO

Peppino IBAN IT 04B0303241130010000001753.

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'impegno del prezzo, quale sopra riportato, sarà pa-

gato 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 e-

leggono 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 Pro-

prietario 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) giorni 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 o il diritto di superficie 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.

11.4 All'atto del definitivo il proprietario potrà riservarsi la facoltà di decidere la fattispecie del contratto definitivo, sia essa un atto di compravendita in piena proprietà o la costituzione del diritto reale di superficie dei terreni oggetto del presente contratto preliminare. E' pattuito nella somma omnicomprensiva di euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero) per ettaro e per anni 30 (trenta anni) con

attualizzazione pari a un importo di euro 238.000 (duecentotrento mila euro virgola zero zero), interamente versato alla stipula del definitivo. La società terza beneficiaria garantisce che alla fine del ciclo produttivo dell'impianto la totale rimozione e smaltimento dello stesso rendendo il fondo bonificato e libero da ogni struttura restituendo la destinazione originale senza alterazioni morfologiche e strutturali del terreno. A tal proposito la società si obbliga a costituire apposita fideiussione bancaria a garanzia della rimozione e smaltimento dell'impianto che sarà depositata presso la Regione Molise.

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 San Martino in Pensilis (CB) in data 9 gennaio 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 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. RICHIESTA URGENTE DI STIPULA

18.1 Le parti costituite dichiarano di avere richiesto, e-

spressamente e con urgenza, al Notaio Rogante la stipula del

presente atto ai sensi dell'art. 27 della Legge Notarile, pur

in un periodo di epidemia da virus Covid 19 e di avere ri-

scontrato l'osservanza nel suo studio delle prescrizioni e-

manate dalle competenti Autorità per il contenimento del

contagio.

18.2 Le parti costituite, consapevoli delle conseguenze pe-

nali in caso di dichiarazioni mendaci rese a Pubblico Uffi-

ciale, dichiarano, sotto la propria responsabilità:

- che la stipula del presente atto, coinvolgendo interessi di

natura patrimoniale, è assolutamente indifferibile, urgente e

necessaria, sia per la necessità di incassare soldi che per

velocizzare l'iter di realizzazione del progetto;

- di non essere sottoposte alla misura della quarantena ovvero

di non essere, né loro né i familiari e/o persone con cui

hanno avuto relazioni e/o contatti negli ultimi quindici

giorni, risultate positive al Covid 19;

- di essere a conoscenza delle misure di contenimento del

contagio vigenti alla data odierna, adottate sia dalle Auto-

rità Nazionali che Locali, compresi i protocolli notarili

suggeriti dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Pertanto, stante la richiesta di stipula con urgenza, tutte le

parti costituite esonerano il Notaio Rogante da ogni e qual-

siasi responsabilità per danni, di ogni tipo e natura, anche

per future patologie o decessi, anche verso gli eredi del

defunto, connesse/i direttamente e/o indirettamente al virus

Covid19.

19. PRIVACY- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

19.1 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 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 undici e minuti quarantacinque.

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

Firmato: D'ARIENZO Costantino - D'ARIENZO Peppino - 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

Pec: l.colavita@pec.it

Ufficio secondario: 86035 Larino (CB)

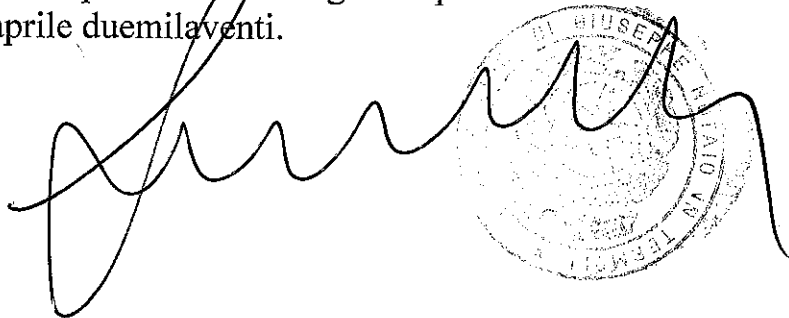
Piazza dei Frentani n.25

Tel/fax 0874 823939

Email: 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 42513/15998 (**CORBO Osvaldo**), il cui integrale contenuto è riportato nell' allegato al presente certificato.
Larino, ventiquattro aprile duemilaventi.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luigi Colavita', is written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text 'NOTAIO LUIGI COLAVITA' around the perimeter and 'TERMOLO' in the center.

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

Pec: l.colavita@pec.it

Ufficio secondario: 86035 Larino (CB)

Piazza dei Frentani n.25

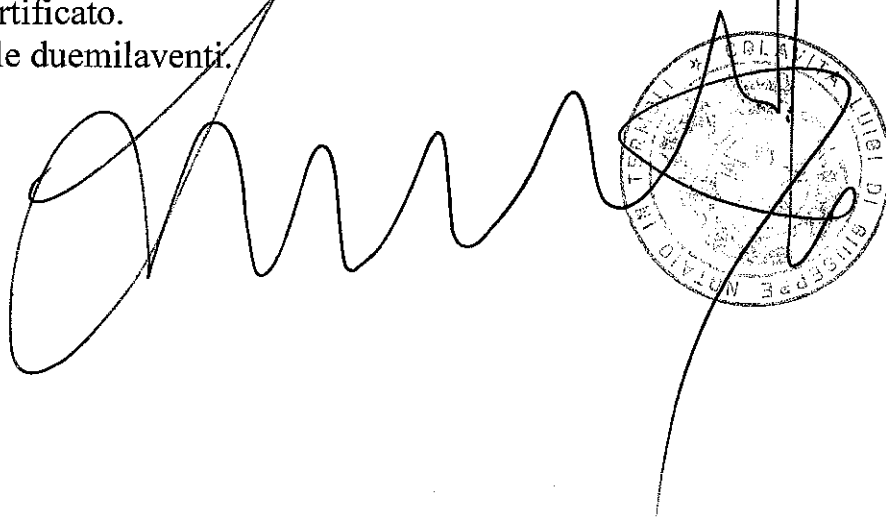
Tel/fax 0874 823939

Email: 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 i contratti preliminari di compravendita a favore di terzo, contrassegnati dai numeri di repertorio / raccolta 42511/15996 (**GLAVE Nicola**) e 42512/15997 (**CORBO Pellegrino**) , il cui integrale contenuto è riportato negli allegati al presente certificato.

Larino, ventitrè aprile duemilaventi.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail, is written over a circular notary seal. The seal is partially obscured by the signature. The seal contains the text "NOTAIO LUIGI DI GIUSEPPE COLAVITA" around the perimeter and "TERMOLO" in the center.

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

Pec: l.colavita@pec.it

Ufficio secondario: 86035 Larino (CB)

Piazza dei Frentani n.25

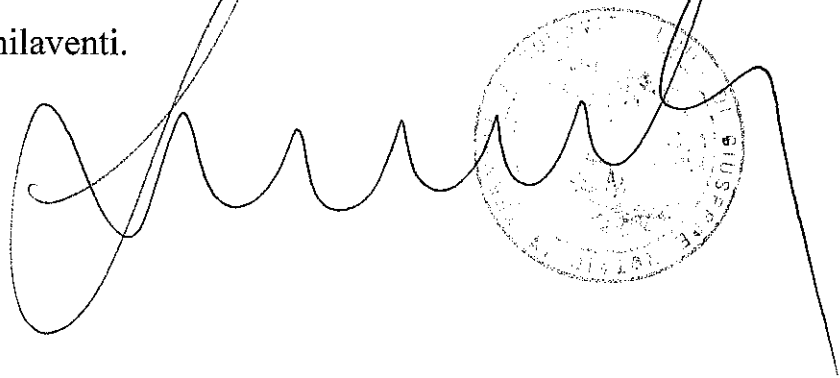
Tel/fax 0874 823939

Email: 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 i contratti preliminari di compravendita a favore di terzo, contrassegnati dai numeri di repertorio / raccolta 42545/16019 (**Calascione Adelina, D'Arienzo Costantino e D'Arienzo Peppino**), 42546/16020 (**D'Arienzo Costantino e D'Arienzo Peppino**) il cui integrale contenuto è riportato negli allegati al presente certificato.

Larino, dodici maggio duemilaventini.

A handwritten signature in black ink is written across the page. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text "NOTAIO LUIGI COLAVITA" and "TERMOLO" around the perimeter, with a central emblem. The signature overlaps the seal.

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

Pec: l.colavita@pec.it

Ufficio secondario: 86035 Larino (CB)

Piazza dei Frentani n.25

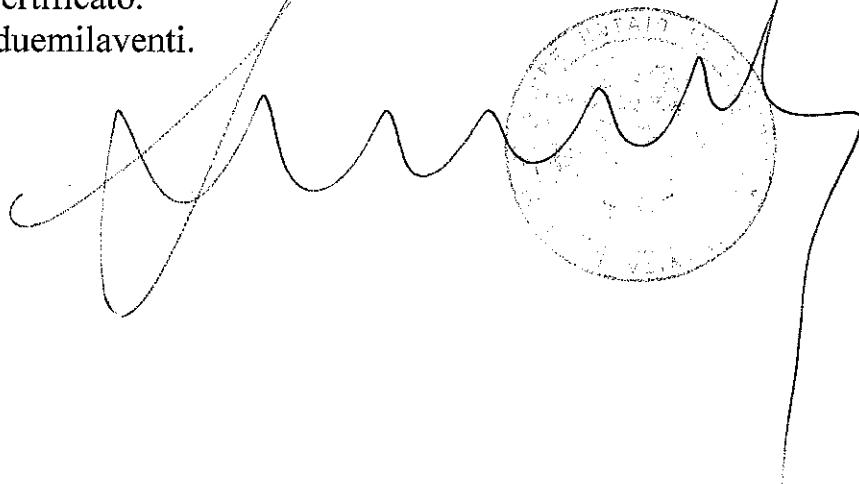
Tel/fax 0874 823939

Email: 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 i contratti preliminari di compravendita a favore di terzo, contrassegnati dai numeri di repertorio / raccolta 42519/16002 (**SALVATORE Rinetta**), 42520/16003 (**SALVATORE Giuseppina**) 42521/16004 (**GLAVE Antonio, Lia, Luigi, Nicolino – 1971- , Nicolino – 1963-, SALVATORE Rinetta**) 42522/16005 (**AGRICOLA GLAVE S.S.**) il cui integrale contenuto è riportato negli allegati al presente certificato.

Larino, ventotto aprile duemilaventi.

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text "NOTAIO" at the top, "LUIGI COLAVITA" in the center, and "Larino (CB)" at the bottom. The signature is a cursive scribble that starts on the left, loops around the seal, and ends on the right.

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

Pec: l.colavita@pec.it

Ufficio secondario: 86035 Larino (CB)

Piazza dei Frentani n.25

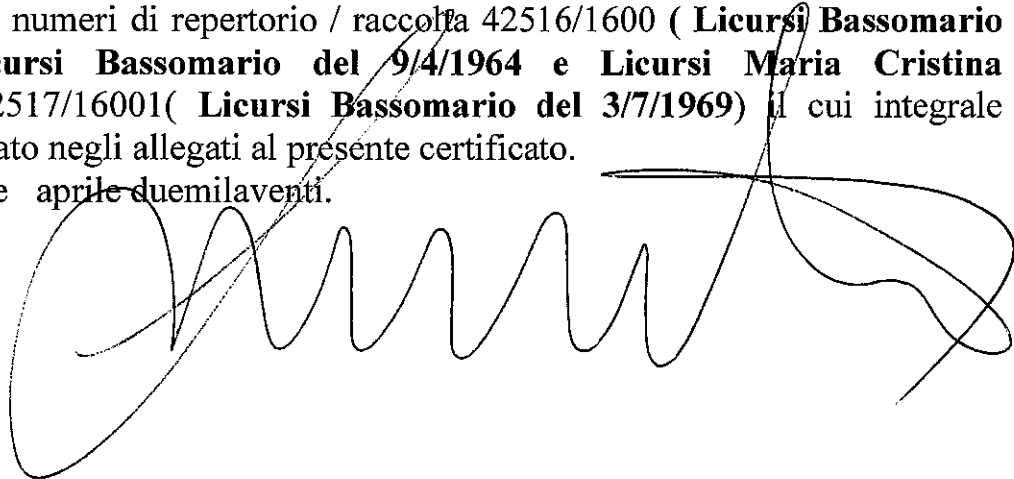
Tel/fax 0874 823939

Email: 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 i contratti preliminari di compravendita a favore di terzo, contrassegnati dai numeri di repertorio / raccolta 42516/1600 (**Licursi Bassomario del 3/7/1969, Licursi Bassomario del 9/4/1964 e Licursi Maria Cristina Antonella**), 42517/16001(**Licursi Bassomario del 3/7/1969**) il cui integrale contenuto è riportato negli allegati al presente certificato.

Larino, ventisette aprile duemilaventi.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Luigi Colavita, is written over the text of the certificate. The signature is fluid and somewhat abstract, with a large loop at the beginning and several smaller loops and flourishes throughout.

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

Pec: l.colavita@pec.it

Ufficio secondario: 86035 Larino (CB)

Piazza dei Frentani n.25

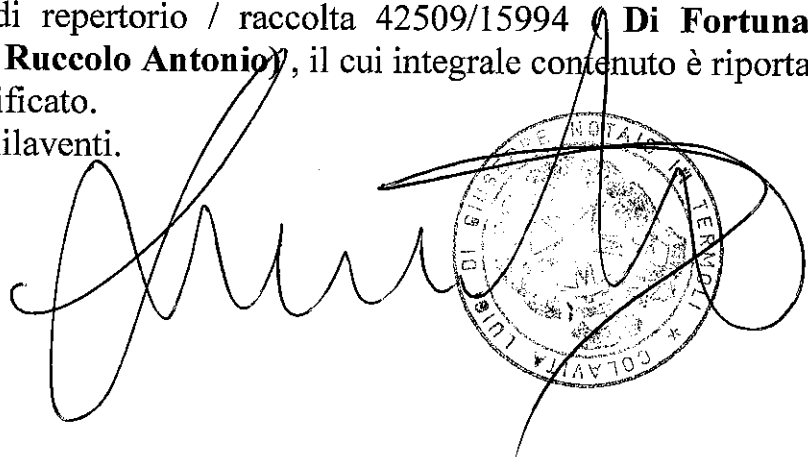
Tel/fax 0874 823939

Email: 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 i contratti preliminari di compravendita a favore di terzo, contrassegnati dai numeri di repertorio / raccolta 42509/15994 (**Di Fortunato Francesca**) e 42510/15995 (**Ruccolo Antonio**), il cui integrale contenuto è riportato negli allegati al presente certificato.

Larino, ventitrè aprile duemilaventi.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luigi Colavita', is written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text 'NOTAIO LUIGI COLAVITA TERMOLI' around the perimeter. The signature is written in a cursive style, with the final flourish extending to the right and overlapping the seal.

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

Pec: l.colavita@pec.it

Ufficio secondario: 86035 Larino (CB)

Piazza dei Frentani n.25

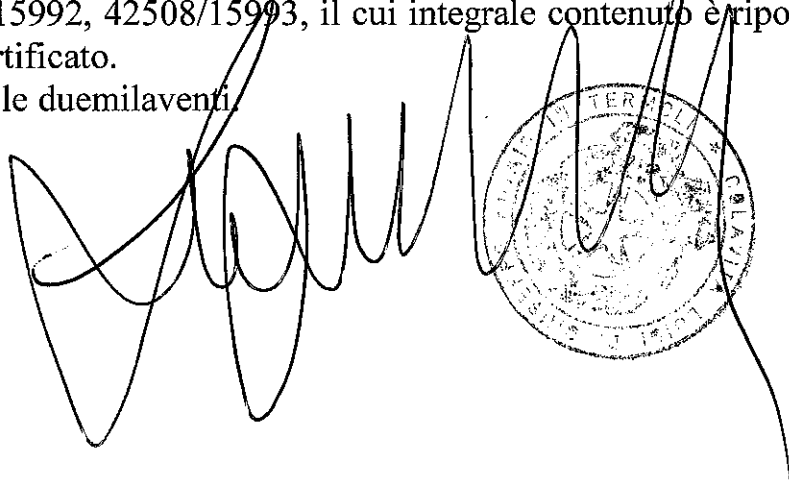
Tel/fax 0874 823939

Email: 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 i contratti preliminari di compravendita a favore di terzo, contrassegnati dai numeri di repertorio/raccolta 42503/15989, 42505/15990, 42506/15991, 42507/15992, 42508/15993, il cui integrale contenuto è riportato negli allegati al presente certificato.

Larino, ventidue aprile duemilaventi.

The image shows a handwritten signature in black ink, which is somewhat stylized and overlaps with a circular notary seal. The seal is embossed or stamped and contains the text "NOTAIO LUIGI COLAVITA" around the perimeter and "TERMOLO" in the center. The signature is written over the seal and extends to the left.