

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

### SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO

Il giorno 6 settembre 2019 in Foggia, fra le sig.re Cericola Antonetta nata a Orsara di Puglia 25/11/1949 e residente a Troia in via P. Pasqualicchio 45/B 71029 - (C. F. CRCNNT49S65G125T), e Minichillo Michela Giovanna, nata a Foggia l'8/3/1977, e residente ad Ariano Irpino alla via (c.f.: ) in seguito denominate "**Promittenti Concedenti**" e  
c. da Serra, 78, E - C.F.: MNCMHL77C4886438.

RENVISION srl, con sede in Altavilla Irpina(AV), via M.Villani n.7, cod.fisc. e p.iva 01703420768, rappresentata dall'Amministratore Unico sig.Di Troia Sabatino, nato in Avellino il 14/9/1961, residente in Altavilla Irpina (AV) viale San Francesco n.43. cod.fisc.DTRSTN61P14A509M, in seguito denominato "**Promissario Concessionario**"

### PREMESSO CHE

- (A) la sig.ra Minichillo Michela Giovanna, è unica proprietaria del terreno sito in agro di Troia, Contrada Commenda, in catasto al Foglio 61, p.lle 26 e 377 di complessivi ha 21.97.00, di cui solo ha 10.50.00 riguarderanno il presente contratto; mentre la si.ra Cericola è proprietaria di altro terreno sito in agro di Troia Contrada Commenda-Serraredini, in catasto al Foglio 25 p.la 21 di ha 3.82.43, che invece riguarderà per l'intero appezzamento;
- (B) il Promissario Concessionario è interessato ad acquisire il diritto di superficie sul Terreno di cui innanzi al punto (A) della premessa, alle condizioni in appresso specificate, al fine di realizzarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica da fonte solare 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 o idrica (l'Impianto Fotovoltaico o gli Impianti Fotovoltaici);
- (C) le Promittenti Concedenti intendono cedere al Promissario Concessionario il diritto di superficie relativo al Terreno di cui al punto (A) della premessa, e precisamente quanto al terreno di cui al foglio 61 p.lle 26 e 377, soltanto per la superficie di ha 10.50.00, e per l'intero quanto all'altro terreno di cui al foglio 25 p.la 21.
- (D) l'Impianto Fotovoltaico o gli Impianti Fotovoltaici di cui al punto (B) della premessa potranno essere realizzati solo previo conseguimento dell'autorizzazione ex D.Lgs 387/2003 ovvero ai sensi della diversa normativa nazionale o regionale eventualmente applicabile, anche sopravvenuta (di seguito, l'**Autorizzazione Unica**), ovvero ai sensi della ulteriore normativa nazionale e regionale applicabile, anche sopravvenuta e previo reperimento da parte del Promissario Concessionario presso istituti ed enti finanziatori delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici medesimi.

### SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.
2. Le Promittenti Concedenti promettono di cedere al Promissario Concessionario, il quale a sua volta promette di acquistare per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi dell'articolo 12, il diritto di superficie sul Terreno individuato al punto (A) e meglio precisato al punto (C) della premessa, nei termini ed alle condizioni di cui al presente contratto.

Minichillo Michela

\*  
Chiuso  
spesso

Rimane sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Unica o di prescrizioni relative alle modalità di connessione alla rete elettrica ovvero in ragione di esigenze tecniche emerse in sede di progettazione o di realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici, l'estensione del Terreno necessaria ai fini della realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici medesimi dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata alla premessa (B), l'oggetto del presente Contratto dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine il Promissario Concessionario comunicherà tempestivamente alle Promittenti Concedenti gli estremi catastali che identificheranno la porzione di Terreno necessaria, rimanendo inteso che il prezzo di cessione di cui all'articolo 5) sarà proporzionalmente ridotto. Le Parti si impegnano sin d'ora a riflettere le mutate condizioni contrattuali applicabili in virtù del presente articolo 2 in sede di stipula del contratto definitivo e ad effettuare apposito frazionamento catastale del Terreno, rimanendo inteso che il Promissario Concessionario reintegrerà le Promittenti Concedenti nella disponibilità dell'area in eccesso.

3. Le Promittenti Concedenti si obbligano ad esibire al Promissario Concessionario la documentazione attestante la legittimità del titolo di provenienza del Terreno entro e non oltre 180 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.
4. Le Promittenti Concedenti dichiarano e garantiscono:
  - (A) di avere la piena ed integrale proprietà, disponibilità e possesso del Terreno in questione;
  - (B) che il Terreno è libero da qualsivoglia onere, vincolo, trascrizione o iscrizione pregiudizievole o ipoteca, privilegio in genere, pignoramento, sequestro, lite pendente, pretesa di terzi, da qualsiasi altro gravame, vincolo, onere che ne potrebbero pregiudicare, ostacolare o diminuire la proprietà, disponibilità, commerciabilità o valore;
  - (C) che il Terreno è pienamente accessibile in modo soddisfacente per le finalità del Promissario Concessionario di cui al punto (B) della premessa del presente contratto;
  - (D) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno.

Resta inteso che le Promittenti Concedenti si obbligano a tenere indenne e a risarcire il Promissario Concessionario per qualsiasi danno che possa derivargli a causa della violazione delle predette garanzie.

5. La cessione del diritto di superficie avrà una durata di anni trenta e comprenderà tutti gli accessori, accessioni, comunioni e servitù attive e passive, se e come esistenti. Il prezzo della cessione del diritto di superficie è convenuto in **Euro 36.000,00 (euro trentaseimila/00) per ettaro per l'intero periodo di anni trenta**, e sarà corrisposto dal Promissario Concessionario a titolo di saldo del Prezzo in un'unica soluzione per l'intero periodo di trenta anni mediante bonifico bancario o assegni circolari alla data di stipula dell'atto di cessione del diritto di superficie. Al termine del periodo di anni trenta l'impianto fotovoltaico e le opere di connessione di competenza del Promissario Concessionario saranno smantellati a cura e spese del Concessionario, **salvo rinnovo per altri 10 anni su richiesta del Concessionario, da comunicarsi almeno un anno prima della scadenza. Il prezzo per l'ulteriore periodo sarà corrisposto al momento del rinnovo nella stessa forma anticipata e capitalizzata per 10 anni, nella stessa misura innanzi determinata oltre indicizzazione.**

6. **Alla prima scadenza di trent'anni, ovvero alla successiva scadenza di anni 10, ove il concessionario opti per l'ulteriore rinnovo per detto periodo, è in facoltà del concedente chiedere la rimozione dell'impianto e di ogni altra opera connessa ed installata, oppure esercitare il diritto di riscatto o ritenzione di detto impianto e di tutte le opere connesse di qualsivoglia natura (impianto fotovoltaico ed altre installazioni compreso strade di accesso, cavidotti, cabine di connessione, ed eventuali servitù), con il versamento della somma di € 1,00 a saldo.**
7. **Il possesso dei terreni sarà ceduto solo al momento della stipula del contratto definitivo ed effettivo pagamento del prezzo convenuto.**
8. **Fin dalla sottoscrizione del presente contratto, le Promittenti Concedenti si impegnano a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte di personale del Promissario Concessionario ovvero di incaricati del medesimo al solo fine di effettuare le opportune verifiche sulla fattibilità e per la progettazione; mentre per eseguire operazioni funzionali alla realizzazione e all'utilizzo dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici che richiedano la disponibilità del terreno, ciò sarà possibile solo dal momento della stipula del contratto definitivo e con la cessione del possesso.**

**Prima della stipula del definitivo sarà pertanto consentito di svolgere solo funzioni connesse alla progettazione, e all'effettuazione di rilievi tecnici, geologici e di quanto altro necessario al fine di ottenere le autorizzazioni ed i permessi necessari per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici (le Attività in Situ). Entro 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, le Promittenti Concedenti forniranno al Promissario Concessionario tutte le informazioni e notizie utili affinché lo stesso possa svolgere le opportune attività di verifica relative alla situazione legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale del Terreno (le Attività di Verifica Documentali).**

**Resta inteso che il promittente concessionario si farà carico dei danni cagionati alle colture eventualmente in atto, nell'esecuzione di dette operazioni, e nel caso in cui il possesso venga ceduto con le coltivazioni in atto, a quantificarsi in relazione alle colture.** Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, le Promittenti Concedenti autorizzano espressamente il Promissario Concessionario a richiedere le autorizzazioni amministrative correlate all'effettuazione dei rilievi, dei sondaggi e quant'altro fosse necessario per la predisposizione di progetti e studi di fattibilità **come innanzi; mentre l'inizio dei lavori di costruzione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici e delle opere connesse, potrà avvenire solo a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo.** Le predette attività saranno espletate sotto l'esclusiva responsabilità del Promissario Concessionario. Al fine di consentire l'ottenimento della documentazione amministrativa di cui al presente articolo, nonché di presentare eventuali istanze, richieste, domande e/o qualsiasi altro atto accessorio e correlato alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici, le Promittenti Concedenti attribuiscono al Promissario Concessionario, ai sensi del presente contratto, mandato irrevocabile, anche nell'interesse dello stesso Promissario Concessionario ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1723, secondo comma c.c., a presentare eventuali istanze, richieste, domande in nome e per conto delle Promittenti Concedenti. Il Promissario Concessionario con la sottoscrizione del presente contratto accetta detto mandato. Le Promittenti Concedenti si impegnano inoltre a costituire eventuali servitù richieste dal gestore della rete elettrica (E-Distribuzione spa oppure Terna spa oppure altro operatore) al fine della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale.

*Il livello richiesto*



3 *Caricolo Anfrutti*

9. La costituzione o cessione del diritto di superficie dovrà avvenire sul Terreno libero da oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli o ipoteche, privilegi in genere, pignoramenti, sequestri, liti pendenti, pretese di terzi, da qualsiasi altro gravame, vincolo, onere che ne potrebbero pregiudicare, ostacolare o diminuire la proprietà, disponibilità, commerciabilità o valore.
10. Le Promittenti Concedenti consapevoli del fatto che la cessione del diritto di superficie sul Terreno viene effettuata per essere adibito, da parte del Promissario Concessionario, all'uso di installazione e gestione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici, si impegna a rendere il Terreno predisposto alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine a rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, affioramenti rocciosi, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, ovvero costruzioni, permanenti o temporanee, di qualsiasi tipo, nonché a provvedere a propria cura e spese a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e livellamento).

**Resta inteso che tale impegno sorge solo a seguito della stipula del definitivo e va eseguito nel termine di 60 giorni dalla stipula; diversamente, ove si esige che ciò venga eseguito prima della stipula, qualora questa non avvenga per cause non imputabili alle promittenti concedenti, i costi e spese effettuate per tali attività cadranno a carico del promittente concessionario.**

11. Il contratto definitivo di cessione o costituzione del diritto di superficie sarà stipulato avanti al notaio indicato dal Promissario Concessionario entro 180 giorni dalla data di avveramento dell'ultima (in ordine di tempo) delle condizioni di seguito previste:
  - (A) ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici (ivi inclusa l'Autorizzazione Unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 ), in assenza di impugnativa 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 delle condizioni di cui al presente articolo 9;
  - (B) ottenimento da parte del Promissario Concessionario di un preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale inviata dal competente gestore della rete elettrica, che permetta la connessione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative al suo/loro sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici; (ii) a condizioni economicamente adeguate tenuto in considerazione la finalità del Promissario Concessionario in relazione all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici;
  - (C) deposito presso il Comune di Troia (FG) della comunicazione di inizio lavori per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici;
12. Il Promissario Concessionario dovrà tempestivamente informare le Promittenti Concedenti del verificarsi dell'ultima (in ordine di tempo) delle condizioni sopra elencate, indicando contestualmente la data, il luogo e gli estremi del notaio previsti per la stipula del contratto definitivo. Tale comunicazione dovrà eventualmente contenere anche il nome del soggetto che il Promissario Concessionario avrà eventualmente designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo Concessionario del Terreno.

13. Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Concessionario e pertanto il Promissario Concessionario potrà rinunciare ad una o più condizioni in qualunque momento.

Nel caso in cui uno o tutte le condizioni sospensive di cui all'articolo 10 non dovessero avverarsi entro 36 (trentasei) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente risolto ed inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti.

**Resta in facoltà del promissario concedente, decorso il termine di 42 mesi (36+6) dalla stipula del presente contratto, se concedere la proroga di detto termine, ovvero avvalersi della risoluzione contrattuale o recedere dal contratto previa semplice comunicazione del proprio intendimento.**

14. Le Promittenti Concedenti attribuiscono al Promissario Concessionario il diritto di cedere il presente contratto a qualsiasi soggetto terzo, che resta obbligato alle stesse pattuizioni, e, a tal fine, presta sin d'ora il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile.

In caso di cessione del presente contratto da parte del Promissario Concessionario questi dovrà dare comunicazione della cessione alle Promittenti Concedenti mediante raccomandata a.r., da tal momento intendendosi il Promissario Concessionario liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti delle Promittenti Concedenti ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile, **fatte salve quelle maturate fino al momento della cessione.**

15. Le Promittenti Concedenti prendono atto dell'importanza per il Promissario Concessionario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno e si impegna a non realizzare opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici realizzati sul Terreno dal Promissario Concessionario.

16. Il presente contratto preliminare annulla e sostituisce ogni precedente accordo verbale e/o scritto intercorso tra le parti contraenti.

17. Tutte le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Contratto si intendono prestate dalle Promittenti Concedenti sia alla data di sottoscrizione del presente contratto, sia alla data di sottoscrizione del contratto definitivo.

18. In aggiunta a quanto sopra, tra la data di sottoscrizione del presente contratto e la data di sottoscrizione del contratto definitivo, le Promittenti Concedenti si impegnano (a) a notificare immediatamente al Promissario Concessionario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario Concessionario in relazione al Terreno e all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutelare tali diritti e, in ogni caso, (c) ad osservare le direttive del Promissario Concessionario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti.

19. Le parti contraenti convengono che ogni modifica al presente contratto dovrà essere stipulata in forma scritta a pena di nullità.

20. I costi, le spese e gli onorari notarili connessi alla sottoscrizione del presente contratto e del contratto definitivo resteranno a carico del Promissario Concessionario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente contratto e del contratto definitivo presso i competenti registri immobiliari. Restano altresì a carico del concessionario, dal momento della stipula del definitivo, ogni onere relativo al pagamento dell'IMU, degli oneri di bonifica

M

<sup>5</sup> Enrico Arturo

Michela

e TOSAP, eventualmente gravanti sui terreni.

21. Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicheranno le previsioni del Codice Civile sulla cessione.
22. Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente atto è competente, in via esclusiva, il **Foro di Foggia**, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Si approva la soppressione parziale delle clausole n. 2, e le modifiche alla clausola n. 8

**Le Promittenti Concedenti**

*Lucio Antonio*  
*Giuseppe Rieche*

**Il Promissario Concessionario**

**REVISION S.R.L.**

**L'Amministratore Unico**

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE  
SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

Il giorno 6 settembre 2019 in Foggia, fra i sig.ri D'Alessandro Saverio, nato a Foggia l'11/12/1972 e residente a Troia, alla c.da Commenda, n.18, (C. F. DLSSVR72T11D643I), e D'Alessandro Angelo, nato a Foggia il 1°/8/1975, e residente a Troia, c.da Commenda, n.18 (C.F. DLSNGL75M01D643I), in seguito denominati "**Promittenti Concedenti**" e

RENVISION srl, con sede in Altavilla Irpina(AV), via M.Villani n.7, cod.fisc. e p.iva 01703420768, rappresentata dall'Amministratore Unico sig.Di Troia Sabatino, nato in Avellino il 14/9/1961, residente in Altavilla Irpina (AV) viale San Francesco n.43. cod.fisc.DTRSTN61P14A509M, in seguito denominato "**Promissario Concessionario**"

**PREMESSO CHE**

- (A) I sig.ri D'Alessandro Saverio e D'Alessandro Angelo, sono comproprietari del terreno sito in agro di Troia, Contrada Commenda, in catasto al Foglio 25, plla n.11, di complessivi ha 9.86,92;
- (B) il Promissario Concessionario è interessato ad acquisire il diritto di superficie sul Terreno di cui innanzi al punto (A) della premessa, alle condizioni in appresso specificate, al fine di realizzarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica da fonte solare 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 o idrica (l'Impianto Fotovoltaico o gli Impianti Fotovoltaici);
- (C) I Promittenti Concedenti intendono cedere al Promissario Concessionario il diritto di superficie relativo al Terreno di cui al punto (A) della premessa.
- (D) l'Impianto Fotovoltaico o gli Impianti Fotovoltaici di cui innanzi al punto (B) della premessa potranno essere realizzati solo previo conseguimento dell'autorizzazione ex D.Lgs 387/2003 ovvero ai sensi della diversa normativa nazionale o regionale eventualmente applicabile, anche sopravvenuta (di seguito, l'**Autorizzazione Unica**), ovvero ai sensi della ulteriore normativa nazionale e regionale applicabile, anche sopravvenuta e previo reperimento da parte del Promissario Concessionario presso istituti ed enti finanziatori delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici medesimi.

**SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.
2. I Promittenti Concedenti promettono di cedere al Promissario Concessionario, il quale a sua volta promette di acquistare per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi dell'articolo 12, il diritto di superficie sul Terreno individuato al punto (A) della premessa, nei termini ed alle condizioni di cui al presente contratto.

Rimane sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Unica o di prescrizioni relative alle modalità di connessione alla rete elettrica ovvero in ragione di esigenze tecniche emerse in sede di progettazione o di realizzazione

*\*  
Clausole  
espresso*

dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici, l'estensione del Terreno necessaria ai fini della realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici medesimi dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata al punto (B) della premessa, l'oggetto del presente Contratto dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine il Promissario Concessionario comunicherà tempestivamente ai Promittenti Concedenti gli estremi catastali che identificheranno la porzione di Terreno necessaria, rimanendo inteso che il prezzo di cessione di cui all'articolo 5) sarà proporzionalmente ridotto. Le Parti si impegnano sin d'ora a riflettere le mutate condizioni contrattuali applicabili in virtù del presente articolo 2 in sede di stipula del contratto definitivo e ad effettuare apposito frazionamento catastale del Terreno, rimanendo inteso che il Promissario Concessionario reintegrerà i Promittenti Concedenti nella disponibilità dell'area in eccesso.

3. I Promittenti Concedenti si obbligano ad esibire al Promissario Concessionario la documentazione attestante la legittimità del titolo di provenienza del Terreno entro e non oltre 180 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.

4. I Promittenti Concedenti dichiarano e garantiscono:

(A) di avere la piena ed integrale proprietà, disponibilità e possesso del Terreno in questione;

(B) che il Terreno è libero da qualsivoglia onere, vincolo, trascrizione o iscrizione pregiudizievole o ipoteca, privilegio in genere, pignoramento, sequestro, lite pendente, pretesa di terzi, da qualsiasi altro gravame, vincolo, onere che ne potrebbero pregiudicare, ostacolare o diminuire la proprietà, disponibilità, commerciabilità o valore;

(C) che il Terreno è pienamente accessibile in modo soddisfacente per le finalità del Promissario Concessionario di cui al punto (B) della premessa del presente contratto;

(D) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno.

Resta inteso che i Promittenti Concedenti si obbligano a tenere indenne e a risarcire il Promissario Concessionario per qualsiasi danno che possa derivargli a causa della violazione delle predette garanzie.

5. La cessione del diritto di superficie avrà una durata di anni trenta e comprenderà tutti gli accessori, accessioni, comunioni e servitù attive e passive, se e come esistenti. Il prezzo della cessione del diritto di superficie è convenuto in **Euro 36.000,00(euro trentaseimila/00) per ettaro per l'intero periodo di anni trenta**, e sarà corrisposto dal Promissario Concessionario a titolo di saldo del Prezzo in un'unica soluzione per l'intero periodo di trenta anni mediante bonifico bancario o assegni circolari alla data di stipula dell'atto di cessione del diritto di superficie. Al termine del periodo di anni trenta l'impianto fotovoltaico e le opere di connessione di competenza del Promissario Concessionario saranno smantellati a cura e spese del Concessionario, **salvo rinnovo per altri 10 anni su richiesta del Concessionario, da comunicarsi almeno un anno prima della scadenza. Il prezzo per l'ulteriore periodo sarà corrisposto al momento del rinnovo nella stessa forma anticipata e capitalizzata per 10 anni, nella stessa misura innanzi determinata oltre indicizzazione.**

6. Alla prima scadenza di trent'anni, ovvero alla successiva scadenza di anni 10, ove il cessionario opti per l'ulteriore rinnovo per detto periodo, è in facoltà del concedente chiedere la rimozione dell'impianto e di ogni altra opera connessa ed installata,



oppure esercitare il diritto di riscatto o ritenzione di detto impianto e di tutte le opere connesse di qualsivoglia natura (impianto fotovoltaico ed altre installazioni compreso strade di accesso, cavidotti, cabine di connessione, ed eventuali servitù), con il versamento della somma di € 1,00 a saldo.

7. Il possesso dei terreni sarà ceduto solo al momento della stipula del contratto definitivo ed effettivo pagamento del prezzo convenuto.

8. Fin dalla sottoscrizione del presente contratto, i Promittenti Concedenti si impegnano a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte di personale del Promissario Concessionario ovvero di incaricati del medesimo al solo fine di effettuare le opportune verifiche sulla fattibilità e per la progettazione; mentre per eseguire operazioni funzionali alla realizzazione e all'utilizzo dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici che richiedano la disponibilità del terreno, ciò sarà possibile solo dal momento della stipula del contratto definitivo e con la cessione del possesso.

Prima della stipula del definitivo sarà pertanto consentito di svolgere solo funzioni connesse alla progettazione, e all'effettuazione di rilievi tecnici, geologici e di quanto altro necessario al fine di ottenere le autorizzazioni ed i permessi necessari per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici (le Attività in Situ). Entro 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, i Promittenti Concedenti forniranno al Promissario Concessionario tutte le informazioni e notizie utili affinché lo stesso possa svolgere le opportune attività di verifica relative alla situazione legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale del Terreno (le Attività di Verifica Documentali).

Resta inteso che il promittente concessionario si farà carico dei danni cagionati alle colture eventualmente in atto, nell'esecuzione di dette operazioni, e nel caso in cui il possesso venga ceduto con le coltivazioni in atto, a quantificarsi in relazione alle colture.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, i Promittenti Concedenti autorizzano espressamente il Promissario Concessionario a richiedere le autorizzazioni amministrative correlate all'effettuazione dei rilievi, dei sondaggi e quant'altro fosse necessario per la predisposizione di progetti e studi di fattibilità come innanzi; mentre l'inizio dei lavori di costruzione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici e delle opere connesse, potrà avvenire solo a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo. Le predette attività saranno espletate sotto l'esclusiva responsabilità del Promissario Concessionario. Al fine di consentire l'ottenimento della documentazione amministrativa di cui al presente articolo, nonché di presentare eventuali istanze, richieste, domande e/o qualsiasi altro atto accessorio e correlato alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici, i Promittenti Concedenti attribuiscono al Promissario Concessionario, ai sensi del presente contratto, mandato irrevocabile, anche nell'interesse dello stesso Promissario Concessionario ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1723, secondo comma c.c., a presentare eventuali istanze, richieste, domande in nome e per conto i Promittenti Concedenti. Il Promissario Concessionario con la sottoscrizione del presente contratto accetta detto mandato. I Promittenti Concedenti si impegnano inoltre a costituire eventuali servitù richieste dal gestore della rete elettrica (E-Distribuzione spa oppure Terna spa oppure altro operatore) al fine della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale.

9. La costituzione o cessione del diritto di superficie dovrà avvenire sul Terreno libero da oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli o ipoteche, privilegi in genere, pignoramenti, sequestri, liti pendenti, pretese di terzi, da qualsiasi altro gravame, vincolo, onere che ne

potrebbero pregiudicare, ostacolare o diminuire la proprietà, disponibilità, commerciabilità o valore.

10. I Promittenti Concedenti consapevoli del fatto che la cessione del diritto di superficie sul Terreno viene effettuata per essere adibito, da parte del Promissario Concessionario, all'uso di installazione e gestione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici, si impegna a rendere il Terreno predisposto alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine a rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, affioramenti rocciosi, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, ovvero costruzioni, permanenti o temporanee, di qualsiasi tipo, nonché a provvedere a propria cura e spese a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e livellamento).

**Resta inteso che tale impegno sorge solo a seguito della stipula del definitivo e va eseguito nel termine di 60 giorni dalla stipula; diversamente, ove si esige che ciò venga eseguito prima della stipula, qualora questa non avvenga per cause non imputabili ai promittenti concedenti, i costi e spese effettuate per tali attività cadranno a carico del promittente concessionario.**

11. Il contratto definitivo di cessione o costituzione del diritto di superficie sarà stipulato avanti al notaio indicato dal Promissario Concessionario entro 180 giorni dalla data di avveramento dell'ultima (in ordine di tempo) delle condizioni di seguito previste:
- (A) ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici (ivi inclusa l'Autorizzazione Unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003), 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 delle condizioni di cui al presente articolo 9;
  - (B) ottenimento da parte del Promissario Concessionario di un preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale inviata dal competente gestore della rete elettrica, che permetta la connessione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative al suo/loro sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici; (ii) a condizioni economicamente adeguate tenuto in considerazione la finalità del Promissario Concessionario in relazione all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici;
  - (C) deposito presso il Comune di Troia (FG) della comunicazione di inizio lavori per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici;
12. Il Promissario Concessionario dovrà tempestivamente informare i Promittenti Concedenti del verificarsi dell'ultima (in ordine di tempo) delle condizioni sopra elencate, indicando contestualmente la data, il luogo e gli estremi del notaio previsti per la stipula del contratto definitivo. Tale comunicazione dovrà eventualmente contenere anche il nome del soggetto che il Promissario Concessionario avrà eventualmente designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo Concessionario del Terreno.
13. Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Concessionario e pertanto il Promissario Concessionario potrà rinunciare ad una o più condizioni in qualunque momento.  
Nel caso in cui uno o tutte le condizioni sospensive di cui all'articolo 10 non dovessero avverarsi entro 36 (trentasei) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si

intenderà definitivamente risolto ed inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti.

**Resta in facoltà dei promissari concedenti, decorso il termine di 42 mesi (36+6) dalla stipula del presente contratto, se concedere la proroga di detto termine, ovvero avvalersi della risoluzione contrattuale o recedere dal contratto previa semplice comunicazione del proprio intendimento.**

14. I Promittenti Concedenti attribuiscono al Promissario Concessionario il diritto di cedere il presente contratto a qualsiasi soggetto terzo, che resta obbligato alle stesse pattuizioni, e, a tal fine, presta sin d'ora il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile.

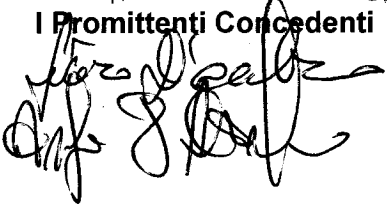
In caso di cessione del presente contratto da parte del Promissario Concessionario questi dovrà dare comunicazione della cessione alle Promittenti Concedenti mediante raccomandata a.r., da tal momento intendendosi il Promissario Concessionario liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti delle Promittenti Concedenti ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile, **fatte salve quelle maturate fino al momento della cessione.**

15. I Promittenti Concedenti prendono atto dell'importanza per il Promissario Concessionario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno e si impegna a non realizzare opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici realizzati sul Terreno dal Promissario Concessionario.
16. Il presente contratto preliminare annulla e sostituisce ogni precedente accordo verbale e/o scritto intercorso tra le parti contraenti.
17. Tutte le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Contratto si intendono prestate dai Promittenti Concedenti sia alla data di sottoscrizione del presente contratto, sia alla data di sottoscrizione del contratto definitivo.
18. In aggiunta a quanto sopra, tra la data di sottoscrizione del presente contratto e la data di sottoscrizione del contratto definitivo, i Promittenti Concedenti si impegnano (a) a notificare immediatamente al Promissario Concessionario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario Concessionario in relazione al Terreno e all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutelare tali diritti e, in ogni caso, (c) ad osservare le direttive del Promissario Concessionario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti.
19. Le parti contraenti convengono che ogni modifica al presente contratto dovrà essere stipulata in forma scritta a pena di nullità.
20. I costi, le spese e gli onorari notarili connessi alla sottoscrizione del presente contratto e del contratto definitivo resteranno a carico del Promissario Concessionario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente contratto e del contratto definitivo presso i competenti registri immobiliari. Restano altresì a carico del concessionario, dal momento della stipula del definitivo, ogni onere relativo al pagamento dell'IMU, degli oneri di bonifica e TOSAP, eventualmente gravanti sui terreni.
21. Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicheranno le previsioni del Codice Civile sulla cessione.

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

X Si approva la soppressione parziale della clausola m. 2 e le modifiche alla clausola N. 8.

I Promittenti Concedenti



Il Promissario Concessionario

**REVISION S.R.L.**

L'Amministratore Unico

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

### SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO

Il giorno 6 settembre 2019 in Foggia, fra il sig. La Salandra Angelo, Antonio, Nicola, nato a Foggia il 25/4/1968, e residente a Troia alla via G. Matteotti, n.128 (c.f.: LSLNLN68D25D643A), in seguito denominato "**Promittente concedente**" e

RENVISION srl, con sede in Altavilla Irpina (AV), via M. Villani n.7, cod.fisc. e p.iva 01703420768, rappresentata dall'Amministratore Unico sig. Di Troia Sabatino, nato in Avellino il 14/9/1961, residente in Altavilla Irpina (AV) viale San Francesco n.43, cod.fisc. DTRSTN61P14A509M, in seguito denominato "**Promissario Concessionario**"

#### PREMESSO CHE

- (A) Il Promittente Concedente è unico proprietario del terreno sito in con.da Commenda agro di Troia, in catasto al foglio n.25, particelle n. 109, 110e 111 della superficie complessiva di ha 4,35,00;
- (B) il Promissario Concessionario è interessato ad acquisire il diritto di superficie sul Terreno di cui innanzi al punto (A) della premessa, alle condizioni in appresso specificate, al fine di realizzarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica da fonte solare 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 o idrica (l'Impianto Fotovoltaico o gli Impianti Fotovoltaici);
- (C) il Promittente Concedente intende cedere il diritto di superficie relativo al Terreno di cui al punto (A) della premessa.
- (D) l'Impianto Fotovoltaico o gli Impianti Fotovoltaici di cui al punto (B) della premessa potranno essere realizzati solo previo conseguimento dell'autorizzazione ex D.Lgs 387/2003 ovvero ai sensi della diversa normativa nazionale o regionale eventualmente applicabile, anche sopravvenuta (di seguito, l'**Autorizzazione Unica**), ovvero ai sensi della ulteriore normativa nazionale e regionale applicabile, anche sopravvenuta e previo reperimento da parte del Promissario Concessionario presso istituti ed enti finanziatori delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici medesimi.

#### SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.
2. Il Promittente Concedente promette di cedere al Promissario Concessionario, il quale a sua volta promette di acquistare per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi dell'articolo 12, il diritto di superficie sul Terreno individuato al punto (A) della premessa, nei termini ed alle condizioni di cui al presente contratto.

~~Rimane sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Unica o di prescrizioni relative alle modalità di connessione alla rete elettrica ovvero in ragione di esigenze tecniche emerse in sede di progettazione o di realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici, l'estensione del Terreno necessaria ai~~

*Handwritten signature: La Salandra Angelo Antonio*

fini della realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici medesimi dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata alla premessa (B), l'oggetto del presente Contratto dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine il Promissario Concessionario comunicherà tempestivamente al Promittente Concedente gli estremi catastali che identificheranno la porzione di Terreno necessaria, rimanendo inteso che il Prezzo di cessione di cui all'articolo 5) sarà proporzionalmente ridotto. Le Parti si impegnano sin d'ora a riflettere le mutate condizioni contrattuali applicabili in virtù del presente articolo 2 in sede di stipula del contratto definitivo e ad effettuare apposito frazionamento catastale del Terreno, rimanendo inteso che il Promissario Concessionario reintegrerà il Promittente Concedente nella disponibilità dell'area in eccesso.

3. Il Promittente Concedente si obbliga ad esibire al Promissario Concessionario la documentazione attestante la legittimità del titolo di provenienza del Terreno entro e non oltre 180 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.
4. Il Promittente Concedente dichiara e garantisce:
  - (A) di avere la piena ed integrale proprietà, disponibilità e possesso del Terreno in questione;
  - (B) che il Terreno è libero da qualsivoglia onere, vincolo, trascrizione o iscrizione pregiudizievole o ipoteca, privilegio in genere, pignoramento, sequestro, lite pendente, pretesa di terzi, da qualsiasi altro gravame, vincolo, onere che ne potrebbero pregiudicare, ostacolare o diminuire la proprietà, disponibilità, commerciabilità o valore;
  - (C) che il Terreno è pienamente accessibile in modo soddisfacente per le finalità del Promissario Concessionario di cui al punto (B) della premessa del presente contratto;
  - (D) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno.

Resta inteso che il Promittente Concedente si obbliga a tenere indenne e a risarcire il Promissario Concessionario per qualsiasi danno che possa derivargli a causa della violazione delle predette garanzie.

5. La cessione del diritto di superficie avrà una durata di anni trenta e comprenderà tutti gli accessori, accessioni, comunioni e servitù attive e passive, se e come esistenti. Il prezzo della cessione del diritto di superficie è convenuto in **Euro 36.000,00(euro trentaseimila/00) per ettaro per l'intero periodo di anni trenta**, e sarà corrisposto dal Promissario Concessionario a titolo di saldo del Prezzo in un'unica soluzione per l'intero periodo di trenta anni mediante bonifico bancario o assegni circolari alla data di stipula dell'atto di cessione del diritto di superficie. Al termine del periodo di anni trenta l'impianto fotovoltaico e le opere di connessione di competenza del Promissario Concessionario saranno smantellati a cura e spese del Concessionario, **salvo rinnovo per altri 10 anni su richiesta del Concessionario, da comunicarsi almeno un anno prima della scadenza. Il prezzo per l'ulteriore periodo sarà corrisposto al momento del rinnovo nella stessa forma anticipata e capitalizzata per 10 anni, nella stessa misura innanzi determinata oltre indicizzazione.**
6. **Alla prima scadenza di trent'anni, ovvero alla successiva scadenza di anni 10, ove il cessionario opti per l'ulteriore rinnovo per detto periodo, è in facoltà del concedente chiedere la rimozione dell'impianto e di ogni altra opera connessa ed installata, oppure esercitare il diritto di riscatto o ritenzione di detto impianto e di tutte le opere**

connesse di qualsivoglia natura (impianto fotovoltaico ed altre installazioni compreso strade di accesso, cavidotti, cabine di connessione, ed eventuali servitù), con il versamento della somma di € 1,00 a saldo.

7. Il possesso dei terreni sarà ceduto solo al momento della stipula del contratto definitivo ed effettivo pagamento del prezzo convenuto.
8. Fin dalla sottoscrizione del presente contratto, il Promittente Concedente si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte di personale del Promissario Concessionario ovvero di incaricati del medesimo al solo fine di effettuare le opportune verifiche sulla fattibilità e per la progettazione; mentre per eseguire operazioni funzionali alla realizzazione e all'utilizzo dell'impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici che richiedano la disponibilità del terreno, ciò sarà possibile solo dal momento della stipula del contratto definitivo e con la cessione del possesso.

Prima della stipula del definitivo sarà pertanto consentito di svolgere solo funzioni connesse alla progettazione, e all'effettuazione di rilievi tecnici, geologici e di quanto altro necessario al fine di ottenere le autorizzazioni ed i permessi necessari per la realizzazione dell'impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici (le Attività in Situ). Entro 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, il Promittente Concedente fornirà al Promissario Concessionario tutte le informazioni e notizie utili affinché lo stesso possa svolgere le opportune attività di verifica relative alla situazione legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale del Terreno (le Attività di Verifica Documentali).

Resta inteso che il promittente concessionario si farà carico dei danni cagionati alle colture eventualmente in atto, nell'esecuzione di dette operazioni, *EMEL CASO IN CUI IL POSSESSO VENGA CEDUTO CON LE COLTIVAZIONI (VITE), A QUANTIFICARSI IN RELAZIONE AUE COLTURE.*

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, il Promittente Concedente autorizza espressamente il Promissario Concessionario a richiedere le autorizzazioni amministrative correlate all'effettuazione dei rilievi, dei sondaggi e quant'altro fosse necessario per la predisposizione di progetti e studi di fattibilità come innanzi; mentre l'inizio dei lavori di costruzione dell'impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici e delle opere connesse, potrà avvenire solo a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo. Le predette attività saranno espletate sotto l'esclusiva responsabilità del Promissario Concessionario. Al fine di consentire l'ottenimento della documentazione amministrativa di cui al presente articolo, nonché di presentare eventuali istanze, richieste, domande e/o qualsiasi altro atto accessorio e correlato alla realizzazione dell'impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici, il Promittente Concedente attribuisce al Promissario Concessionario, ai sensi del presente contratto, mandato irrevocabile, anche nell'interesse dello stesso Promissario Concessionario ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1723, secondo comma c.c., a presentare eventuali istanze, richieste, domande in nome e per conto del Promittente Concedente. Il Promissario Concessionario con la sottoscrizione del presente contratto accetta detto mandato. Il Promittente Concedente si impegna inoltre a costituire eventuali servitù richieste dal gestore della rete elettrica (E-Distribuzione spa oppure Terna spa oppure altro operatore) al fine della connessione dell'impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale.

9. La costituzione o cessione del diritto di superficie dovrà avvenire sul Terreno libero da oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli o ipoteche, privilegi in genere, pignoramenti, sequestri, liti pendenti, pretese di terzi, da qualsiasi altro gravame, vincolo, onere che ne potrebbero pregiudicare, ostacolare o diminuire la proprietà, disponibilità, commerciabilità o

valore.

10. Il Promittente Concedente consapevole del fatto che la cessione del diritto di superficie sul Terreno viene effettuata per essere adibito, da parte del Promissario Concessionario, all'uso di installazione e gestione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici, si impegna a rendere il Terreno predisposto alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine a rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, affioramenti rocciosi, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, ovvero costruzioni, permanenti o temporanee, di qualsiasi tipo, nonché a provvedere a propria cura e spese a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e livellamento).

**Resta inteso che tale impegno sorge solo a seguito della stipula del definitivo e va eseguito nel termine di 60 giorni dalla stipula; diversamente, ove si esige che ciò venga eseguito prima della stipula, qualora questa non avvenga per cause non imputabili al promittente concedente, i costi e spese effettuate per tali attività cadranno a carico del promittente concessionario.**

11. Il contratto definitivo di cessione o costituzione del diritto di superficie sarà stipulato avanti al notaio indicato dal Promissario Concessionario entro 180 giorni dalla data di avveramento dell'ultima (in ordine di tempo) delle condizioni di seguito previste:
- (A) ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici (ivi inclusa l'Autorizzazione Unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 ), 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 delle condizioni di cui al presente articolo 9;
  - (B) ottenimento da parte del Promissario Concessionario di un preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale inviata dal competente gestore della rete elettrica, che permetta la connessione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative al suo/loro sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici; (ii) a condizioni economicamente adeguate tenuto in considerazione la finalità del Promissario Concessionario in relazione all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici;
  - (C) deposito presso il Comune di Foggia (FG) della comunicazione di inizio lavori per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici;
12. Il Promissario Concessionario dovrà tempestivamente informare il Promittente Concedente del verificarsi dell'ultima (in ordine di tempo) delle condizioni sopra elencate, indicando contestualmente la data, il luogo e gli estremi del notaio previsti per la stipula del contratto definitivo. Tale comunicazione dovrà eventualmente contenere anche il nome del soggetto che il Promissario Concessionario avrà eventualmente designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo Concessionario del Terreno.
13. Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Concessionario e pertanto il Promissario Concessionario potrà rinunciare ad una o più condizioni in qualunque momento.  
Nel caso in cui uno o tutte le condizioni sospensive di cui all'articolo 10 non dovessero avverarsi entro 36 (trentasei) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente risolto ed inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti.



**Resta in facoltà del promissario concedente, decorso il termine di 42 mesi (36+6) dalla stipula del presente contratto, se concedere la proroga di detto termine, ovvero avvalersi della risoluzione contrattuale o recedere dal contratto previa semplice comunicazione del proprio intendimento.**

14. Il Promittente Concedente attribuisce al Promissario Concessionario il diritto di cedere il presente contratto a qualsiasi soggetto terzo, che resta obbligato alle stesse pattuizioni, e, a tal fine, presta sin d'ora il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile.

In caso di cessione del presente contratto da parte del Promissario Concessionario questi dovrà dare comunicazione della cessione al Promittente Concedente mediante raccomandata a.r., da tal momento intendendosi il Promissario Concessionario liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Promittente Concedente ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile, **fatte salve quelle maturate fino al momento della cessione.**

15. Il Promittente Concedente prende atto dell'importanza per il Promissario Concessionario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno e si impegna a non realizzare opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici realizzati sul Terreno dal Promissario Concessionario.
16. Il presente contratto preliminare annulla e sostituisce ogni precedente accordo verbale e/o scritto intercorso tra le parti contraenti.
17. Tutte le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Contratto si intendono prestate dal Promittente Concedente sia alla data di sottoscrizione del presente contratto, sia alla data di sottoscrizione del contratto definitivo.
18. In aggiunta a quanto sopra, tra la data di sottoscrizione del presente contratto e la data di sottoscrizione del contratto definitivo, il Promittente Concedente si impegna (a) a notificare immediatamente al Promissario Concessionario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario Concessionario in relazione al Terreno e all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutelare tali diritti e, in ogni caso, (c) ad osservare le direttive del Promissario Concessionario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti.
19. Le parti contraenti convengono che ogni modifica al presente contratto dovrà essere stipulata in forma scritta a pena di nullità.
20. I costi, le spese e gli onorari notarili connessi alla sottoscrizione del presente contratto e del contratto definitivo resteranno a carico del Promissario Concessionario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente contratto e del contratto definitivo presso i competenti registri immobiliari. Restano altresì a carico del concessionario, dal momento della stipula del definitivo, ogni onere relativo al pagamento dell'IMU, degli oneri di bonifica e TOSAP, eventualmente gravanti sui terreni.
21. Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicheranno le previsioni del Codice Civile sulla cessione.

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

\* SI APPROVA LA SOPPRESSIONE PARZIALE DELLA CLAUSOLA  
N.2 E LA MODIFICA DELLA CLAUSOLA N.8

**Il Promittente Concedente**

*Salvatore Antonio...*

**Il Promissario Concessionario**

*...*

**REVISION S.R.L.**

**l'Amministratore Unico**

*...*

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

### SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO

Il giorno 29 del mese di marzo 2019, in Foggia, fra il sig. Maffia Pasquale, nato a Napoli il 6/5/1971 (cod.fisc.MFFPQL71E06F839C); Maffia Chiara, nata a Napoli il 1/11/1976 (cod.fisc.MFF CHR 76S41 F839D), e Ansanelli Clorinda, nata a Sacco (SA), il 9/12/1944 (cod.fisc.NSN CRN 44T49 H654N), tutti residenti o domiciliati AIRE a Napoli al viale Colli Aminei, 36, in seguito denominati "**Promittenti Concedenti**" e

RENVISION srl, con sede in Altavilla Irpina (AV), via M.Villani n.7, cod.fisc. e p.iva 01703420768, rappresentata dall'Amministratore Unico sig.Di Troia Sabatino, nato in Avellino il 14/9/1961, residente in Altavilla Irpina (AV) viale San Francesco n.43. cod.fisc.DTRSTN61P14A509M, in seguito denominato "**Promissario Concessionario**"

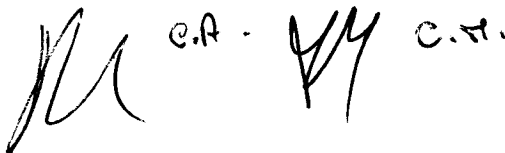
#### PREMESSO CHE

- (A) I Promittenti Concedenti sono unici proprietari dei seguenti terreni individuati e distinti presso il N.C.T. del Comune di Troia (FG) al Foglio di mappa n.17, particelle n. 8,96,97,100,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,209,211,212,213,214,215,217,219,220,221,240,324,327, di complessivi ettari 64 circa.
- (B) il Promissario Concessionario è interessato ad acquisire il diritto di superficie sul Terreno di cui innanzi al punto (A), alle condizioni in appresso specificate, al fine di realizzarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica da fonte solare 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 o idrica (l'Impianto Fotovoltaico o gli Impianti Fotovoltaici);
- (C) i Promittenti Concedenti intendono cedere il diritto di superficie relativo al Terreno di cui al punto (A) delle premesse al Promissario Concessionario;
- (D) l'Impianto Fotovoltaico o gli Impianti Fotovoltaici di cui alla premessa (C) potranno essere realizzati solo previo conseguimento dell'autorizzazione ex D.Lgs 387/2003 ovvero ai sensi della diversa normativa nazionale o regionale eventualmente applicabile, anche sopravvenuta (di seguito, l'**Autorizzazione Unica**), ovvero ai sensi della ulteriore normativa nazionale e regionale applicabile, anche sopravvenuta e previo reperimento da parte del Promissario Concessionario presso istituti ed enti finanziatori delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici medesimi.

#### SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.
2. i Promittenti Concedenti promettono di cedere al Promissario Concessionario, il quale a sua volta promette di acquistare per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi dell'articolo 12, il diritto di superficie sul Terreno individuato al punto (A) delle premesse, nei termini ed alle condizioni di cui al presente contratto.

Rimane sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Unica o di prescrizioni relative alle modalità di connessione alla rete elettrica ovvero in ragione di esigenze tecniche emerse in sede di progettazione o di realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici, l'estensione del Terreno necessaria ai fini della realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici medesimi dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata alla premessa (B), l'oggetto del presente Contratto dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine il Promissario Concessionario comunicherà tempestivamente ai Promittenti Concedenti gli estremi catastali che identificheranno la porzione di Terreno

 M. P. - C.A. - M. C. - C.M.

necessaria al Promittente Concedente. Le Parti si impegnano sin d'ora a riflettere le mutate condizioni contrattuali applicabili in virtù del presente articolo 2 in sede di stipula del contratto definitivo e ad effettuare apposito frazionamento catastale del Terreno.

3. I Promittenti Concedenti si obbligano ad esibire al Promissario Concessionario la documentazione attestante la legittimità del titolo di provenienza del Terreno entro e non oltre 180 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.
4. I Promittenti Concedenti dichiarano e garantiscono:
  - (A) di avere la piena ed integrale proprietà, disponibilità e possesso del Terreno in questione;
  - (B) che il Terreno è libero da qualsivoglia onere, vincolo, trascrizione o iscrizione pregiudizievole o ipoteca, privilegio in genere, pignoramento, sequestro, lite pendente, pretesa di terzi, da qualsiasi altro gravame, vincolo, onere che ne potrebbero pregiudicare, ostacolare o diminuire la proprietà, disponibilità, commerciabilità o valore;
  - (C) che il Terreno è pienamente accessibile in modo soddisfacente per le finalità del Promissario Concessionario di cui alla premessa (B) del presente contratto;
  - (D) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno.

Resta inteso che i Promittenti Concedenti si obbligano a tenere indenne e a risarcire il Promissario Concessionario per qualsiasi danno che possa derivargli a causa della violazione delle predette garanzie.

5. La cessione del diritto di superficie avrà una durata di anni trenta e comprenderà tutti gli accessori, accessioni, comunioni e servitù attive e passive, se e come esistenti. Il prezzo della cessione del diritto di superficie è convenuto in **Euro 36.000,00** (euro trentaseimila/00) per ettaro per il periodo di anni trenta, e sarà corrisposto dal Promissario Concessionario a titolo di saldo del Prezzo in un'unica soluzione per l'intero periodo di trenta anni mediante bonifico bancario o assegni circolari alla data di stipula dell'atto di cessione del diritto di superficie. Al termine del periodo di anni trenta l'impianto fotovoltaico e le opere di connessione di competenza del Promissario Concessionario saranno smantellati a cura e spese del Concessionario.
6. **Alla scadenza di trent'anni è in facoltà del concedente chiedere la rimozione dell'impianto e di ogni altra opera connessa ed installata, oppure esercitare il diritto di riscatto o ritenzione di detto impianto e di tutte le opere connesse di qualsivoglia natura (impianto fotovoltaico ed altre installazioni compreso strade di accesso, cavidotti, cabine di connessione, ed eventuali servitù), con il versamento della somma di € 1,00 a saldo.**
7. **Il possesso dei terreni sarà ceduto solo al momento della stipula del contratto definitivo ed effettivo pagamento del prezzo convenuto.**
8. Fin dalla sottoscrizione del presente contratto, i Promittenti Concedenti si impegnano a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte di personale del Promissario Concessionario ovvero di incaricati del medesimo **al solo fine di effettuare le opportune verifiche sulla fattibilità e per la progettazione; mentre per eseguire operazioni funzionali alla realizzazione e all'utilizzo dell'impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici che richiedano la disponibilità del terreno, ciò sarà possibile solo dal momento della stipula del contratto definitivo e con la cessione del possesso.**

**Prima della stipula del definitivo sarà pertanto consentito di svolgere solo funzioni connesse alla progettazione, e all'effettuazione di rilievi tecnici, geologici e di quanto altro necessario al fine di ottenere le autorizzazioni ed i permessi necessari per la**

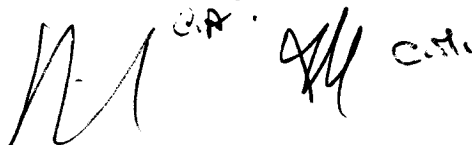
*M. e. r. M. e. r.*

realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici (le **Attività in Situ**). Entro 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, i Promittenti Concedenti forniranno al Promissario Concessionario tutte le informazioni e notizie utili affinché lo stesso possa svolgere le opportune attività di verifica relative alla situazione legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale del Terreno (le **Attività di Verifica Documentali**).

**Resta inteso che il promittente concessionario si farà carico dei danni cagionati alle colture eventualmente in atto, nell'esecuzione di dette operazioni.**

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, i Promittenti Concedenti autorizzano espressamente il Promissario Concessionario a richiedere le autorizzazioni amministrative correlate all'effettuazione dei rilievi, dei sondaggi e quant'altro fosse necessario per la predisposizione di progetti e studi di fattibilità **come innanzi; mentre l'inizio dei lavori di costruzione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici e delle opere connesse, potrà avvenire solo a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo.** Le predette attività saranno espletate sotto l'esclusiva responsabilità del Promissario Concessionario. Al fine di consentire l'ottenimento della documentazione amministrativa di cui al presente articolo, nonché di presentare eventuali istanze, richieste, domande e/o qualsiasi altro atto accessorio e correlato alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici, i Promittenti Concedenti attribuiscono al Promissario Concessionario, ai sensi del presente contratto, mandato irrevocabile, anche nell'interesse dello stesso Promissario Concessionario ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1723, secondo comma c.c., a presentare eventuali istanze, richieste, domande in nome e per conto dei Promittenti Concedenti. Il costo di tali istanze sarà sempre e comunque a carico del Promissario Concessionario. Il Promissario Concessionario con la sottoscrizione del presente contratto accetta detto mandato. Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, i Promissari Concedenti si impegnano inoltre a costituire eventuali servitù richieste dal gestore della rete elettrica (E-Distribuzione spa oppure Terna spa oppure altro operatore) al fine della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale.

9. La costituzione o cessione del diritto di superficie dovrà avvenire sul Terreno libero da oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli o ipoteche, privilegi in genere, pignoramenti, sequestri, liti pendenti, pretese di terzi, da qualsiasi altro gravame, vincolo, onere che ne potrebbero pregiudicare, ostacolare o diminuire la proprietà, disponibilità, commerciabilità o valore.
10. Il contratto definitivo di cessione o costituzione del diritto di superficie sarà stipulato avanti al notaio indicato dal Promissario Concessionario entro 180 giorni dalla data di avveramento dell'ultima (in ordine di tempo) delle condizioni di seguito previste:
  - (A) ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici (ivi inclusa l'Autorizzazione Unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003), 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 delle condizioni di cui al presente articolo 10;
  - (B) ottenimento da parte del Promissario Concessionario di un preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale inviata dal competente gestore della rete elettrica, che permetta la connessione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative al suo/loro sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici; (ii) a condizioni economicamente adeguate tenuto in considerazione la finalità del Promissario Concessionario in relazione all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici;

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials and marks on the right.

(C) deposito presso il Comune di Troia (FG) della comunicazione di inizio lavori per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici;

11. Il Promissario Concessionario dovrà tempestivamente informare i Promittenti Concedenti del verificarsi dell'ultima (in ordine di tempo) delle condizioni sopra elencate, indicando contestualmente la data, il luogo e gli estremi del notaio previsti per la stipula del contratto definitivo. Tale comunicazione dovrà eventualmente contenere anche il nome del soggetto che il Promissario Concessionario avrà eventualmente designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo Concessionario del Terreno.
12. Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Concessionario e pertanto il Promissario Concessionario potrà rinunciare ad una o più condizioni in qualunque momento.

Nel caso in cui uno o tutte le condizioni sospensive di cui all'articolo 10 non dovessero avverarsi entro 36 (trentasei) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente risolto ed inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti.

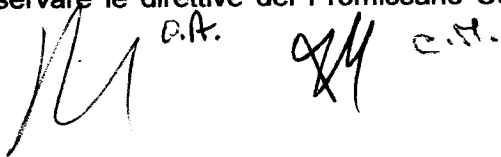
**Mentre nell'ipotesi in cui, pur avverandosi dette condizioni, ovvero ottenute tutte le autorizzazioni, non verrà stipulato il definitivo nel su detto termine di 180 giorni, per colpa imputabile al promittente cessionario, questi corrisponderà ai promittenti concedenti la somma di € 50.000,00 (cinquantamila) a titolo di penale.**

**Resta in facoltà dei promittenti concedenti, decorso il termine di 42 mesi (36+6) dalla stipula del presente contratto, se concedere la proroga di detto termine, ovvero avvalersi della risoluzione contrattuale o recedere dal contratto previa semplice comunicazione del proprio intendimento.**

13. I Promittenti Concedenti attribuiscono al Promissario Concessionario il diritto di cedere il presente contratto a qualsiasi soggetto terzo, che resta obbligato alle stesse pattuizioni, e, a tal fine, presta sin d'ora il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile.

In caso di cessione del presente contratto da parte del Promissario Concessionario questi dovrà dare comunicazione della cessione ai Promittenti Concedenti mediante raccomandata a.r., da tal momento intendendosi il Promissario Concessionario liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Promittente Concedente ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile, **fatte salve quelle maturate fino al momento della cessione.**

14. I Promittenti Concedenti prendono atto dell'importanza per il Promissario Concessionario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno e si impegna a non realizzare opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici realizzati sul Terreno dal Promissario Concessionario.
15. Il presente contratto preliminare annulla e sostituisce ogni precedente accordo verbale e/o scritto intercorso tra le parti contraenti.
16. Tutte le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Contratto si intendono prestate dai Promittenti Concedenti sia alla data di sottoscrizione del presente contratto, sia alla data di sottoscrizione del contratto definitivo.
17. In aggiunta a quanto sopra, tra la data di sottoscrizione del presente contratto e la data di sottoscrizione del contratto definitivo, i Promittenti Concedenti si impegnano (a) a notificare immediatamente al Promissario Concessionario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario Concessionario in relazione al Terreno e all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutelare tali diritti e, in ogni caso, (c) ad osservare le direttive del Promissario Concessionario in

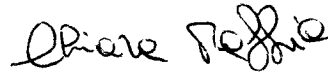
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. On the left, a large signature with the initials 'M.A.' above it. On the right, another signature with the initials 'C.S.' above it.

merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti.

18. Le parti contraenti convengono che ogni modifica al presente contratto dovrà essere stipulata in forma scritta a pena di nullità.
19. I costi, le spese e gli onorari notarili connessi alla sottoscrizione del presente contratto e del contratto definitivo resteranno a carico del Promissario Concessionario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente contratto e del contratto definitivo presso i competenti registri immobiliari. **Restano altresì a carico del concessionario, dal momento della stipula del definitivo, ogni onere relativo al pagamento dell'IMU, degli oneri di bonifica e TOSAP, eventualmente gravanti sui terreni.**
20. Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicheranno le previsioni del Codice Civile sulla cessione.
21. Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente atto è competente, in via esclusiva, il **Foro di Foggia**, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Il Promittente Concedente

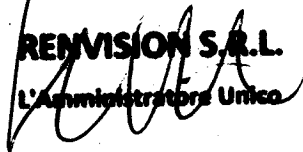
Clorinda Cusarelli



Il Promissario Concessionario

**REVISION S.R.L.**

L'Amministratore Unico



**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE  
SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

Il giorno 6 settembre 2019 in Foggia, fra la sig.ra Marseglia Dina, nata a Zurigo il 1°/11/1964 e residente a Foggia al viale degli Aviatori, 94, 71122 - (C. F. MRSDNI64S41Z133S), in seguito denominata "**Promittente Concedente**" e

RENVISION srl, con sede in Altavilla Irpina (AV), via M. Villani n.7, cod.fisc. e p.iva 01703420768, rappresentata dall'Amministratore Unico sig. Di Troia Sabatino, nato in Avellino il 14/9/1961, residente in Altavilla Irpina (AV) viale San Francesco n.43. cod.fisc. DTRSTN61P14A509M, in seguito denominato "**Promissario Concessionario**"

**PREMESSO CHE**

- (A) la Promittente Concedente è unica proprietaria del terreno sito in agro di Troia, Contrada Commenda, in catasto al Foglio 25, ple n. 9 e 175 di complessivi ha 6.18.00 reali (catastali ha 6.00.00);
- (B) il Promissario Concessionario è interessato ad acquisire il diritto di superficie sul Terreno di cui innanzi al punto (A) della premessa, alle condizioni in appresso specificate, al fine di realizzarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica da fonte solare 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 o idrica (l'Impianto Fotovoltaico o gli Impianti Fotovoltaici);
- (C) la Promittente Concedente intende cedere al Promissario Concessionario il diritto di superficie relativo al Terreno di cui al punto (A) della premessa;
- (D) l'Impianto Fotovoltaico o gli Impianti Fotovoltaici di cui innanzi al punto (B) della premessa potranno essere realizzati solo previo conseguimento dell'autorizzazione ex D.Lgs 387/2003 ovvero ai sensi della diversa normativa nazionale o regionale eventualmente applicabile, anche sopravvenuta (di seguito, l'**Autorizzazione Unica**), ovvero ai sensi della ulteriore normativa nazionale e regionale applicabile, anche sopravvenuta e previo reperimento da parte del Promissario Concessionario presso istituti ed enti finanziatori delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici medesimi.

**SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.
2. La Promittente Concedente promette di cedere al Promissario Concessionario, il quale a sua volta promette di acquistare per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi dell'art.12, il diritto di superficie sul terreno individuato al punto (A) della premessa, nei termini ed alle condizioni di cui al presente contratto.

Rimane sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Unica o di prescrizioni relative alle modalità di connessione alla rete elettrica ovvero in ragione di esigenze tecniche emerse in sede di progettazione o di realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici, l'estensione del Terreno necessaria ai fini della realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici medesimi

*Marseglia Dina*  
~~\_\_\_\_\_~~  
*M*



\*  
Acquale  
offesa

dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata alla premessa (B), l'oggetto del presente Contratto dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine il Promissario Concessionario comunicherà tempestivamente al Promittente Concedente gli estremi catastali che identificheranno la porzione di Terreno necessaria, rimanendo inteso che il Prezzo di cessione di cui all'articolo 5. sarà proporzionalmente ridotto. Le Parti si impegnano sin d'ora a riflettere le mutate condizioni contrattuali applicabili in virtù del presente articolo 2 in sede di stipula del contratto definitivo e ad effettuare apposito frazionamento catastale del Terreno, rimanendo inteso che il Promissario Concessionario reintegrerà la Promittente Concedente nella disponibilità dell'area in eccesso.

3. La Promittente Concedente si obbliga ad esibire al Promissario Concessionario la documentazione attestante la legittimità del titolo di provenienza del Terreno entro e non oltre 180 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.
4. La Promittente Concedente dichiara e garantisce:
  - (A) di avere la piena ed integrale proprietà, disponibilità e possesso del Terreno in questione;
  - (B) che il Terreno è libero da qualsivoglia onere, vincolo, trascrizione o iscrizione pregiudizievole o ipoteca, privilegio in genere, pignoramento, sequestro, lite pendente, pretesa di terzi, da qualsiasi altro gravame, vincolo, onere che ne potrebbero pregiudicare, ostacolare o diminuire la proprietà, disponibilità, commerciabilità o valore;
  - (C) che il Terreno è pienamente accessibile in modo soddisfacente per le finalità del Promissario Concessionario di cui al punto (B) della premessa del presente contratto;
  - (D) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno.

Resta inteso che la Promittente Concedente si obbliga a tenere indenne e a risarcire il Promissario Concessionario per qualsiasi danno che possa derivargli a causa della violazione delle predette garanzie.

5. La cessione del diritto di superficie avrà una durata di anni trenta e comprenderà tutti gli accessori, accessioni, comunioni e servitù attive e passive, se e come esistenti. Il prezzo della cessione del diritto di superficie è convenuto in **Euro 36.000,00 (euro trentaseimila/00) per ettaro per l'intero periodo di anni trenta**, e sarà corrisposto dal Promissario Concessionario a titolo di saldo del Prezzo in un'unica soluzione per l'intero periodo di trenta anni mediante bonifico bancario o assegni circolari alla data di stipula dell'atto di cessione del diritto di superficie. Al termine del periodo di anni trenta l'impianto fotovoltaico e le opere di connessione di competenza del Promissario Concessionario saranno smantellati a cura e spese del Concessionario, **salvo rinnovo per altri 10 anni su richiesta del Concessionario, da comunicarsi almeno un anno prima della scadenza. Il prezzo per l'ulteriore periodo sarà corrisposto al momento del rinnovo nella stessa forma anticipata e capitalizzata per 10 anni, nella stessa misura innanzi determinata oltre indicizzazione.**
6. **Alla prima scadenza di trent'anni, ovvero alla successiva scadenza di anni 10, ove il cessionario opti per l'ulteriore rinnovo per detto periodo, è in facoltà del concedente chiedere la rimozione dell'impianto e di ogni altra opera connessa ed installata, oppure esercitare il diritto di riscatto o ritenzione di detto impianto e di tutte le opere connesse di qualsivoglia natura (impianto fotovoltaico ed altre installazioni**

compreso strade di accesso, cavidotti, cabine di connessione, ed eventuali servitù), con il versamento della somma di € 1,00 a saldo.

7. Il possesso dei terreni sarà ceduto solo al momento della stipula del contratto definitivo ed effettivo pagamento del prezzo convenuto.
8. Fin dalla sottoscrizione del presente contratto, la Promittente Concedente si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte di personale del Promissario Concessionario ovvero di incaricati del medesimo **al solo fine di effettuare le opportune verifiche sulla fattibilità e per la progettazione; mentre per eseguire operazioni funzionali alla realizzazione e all'utilizzo dell'impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici che richiedano la disponibilità del terreno, ciò sarà possibile solo dal momento della stipula del contratto definitivo e con la cessione del possesso.**

**Prima della stipula del definitivo sarà pertanto consentito di svolgere solo funzioni connesse alla progettazione, e all'effettuazione di rilievi tecnici, geologici e di quanto altro necessario al fine di ottenere le autorizzazioni ed i permessi necessari per la realizzazione dell'impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici (le Attività in Situ). Entro 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, il Promittente Concedente fornirà al Promissario Concessionario tutte le informazioni e notizie utili affinché lo stesso possa svolgere le opportune attività di verifica relative alla situazione legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale del Terreno (le Attività di Verifica Documentali).**

**Resta inteso che il promittente concessionario si farà carico dei danni cagionati alle colture eventualmente in atto, nell'esecuzione di dette operazioni, e nel caso in cui il possesso venga ceduto con le coltivazioni in atto, a quantificarsi in relazione alle colture.**

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la Promittente Concedente autorizza espressamente il Promissario Concessionario a richiedere le autorizzazioni amministrative correlate all'effettuazione dei rilievi, dei sondaggi e quant'altro fosse necessario per la predisposizione di progetti e studi di fattibilità **come innanzi; mentre l'inizio dei lavori di costruzione dell'impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici e delle opere connesse, potrà avvenire solo a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo.** Le predette attività saranno espletate sotto l'esclusiva responsabilità del Promissario Concessionario. Al fine di consentire l'ottenimento della documentazione amministrativa di cui al presente articolo, nonché di presentare eventuali istanze, richieste, domande e/o qualsiasi altro atto accessorio e correlato alla realizzazione dell'impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici, la Promittente Concedente attribuisce al Promissario Concessionario, ai sensi del presente contratto, mandato irrevocabile, anche nell'interesse dello stesso Promissario Concessionario ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1723, secondo comma c.c., a presentare eventuali istanze, richieste, domande in nome e per conto della Promittente Concedente. Il Promissario Concessionario con la sottoscrizione del presente contratto accetta detto mandato. La Promittente Concedente si impegna inoltre a costituire eventuali servitù richieste dal gestore della rete elettrica (E-Distribuzione spa oppure Terna spa oppure altro operatore) al fine della connessione dell'impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale.

9. La costituzione o cessione del diritto di superficie dovrà avvenire sul Terreno libero da oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli o ipoteche, privilegi in genere, pignoramenti, sequestri, liti pendenti, pretese di terzi, da qualsiasi altro gravame, vincolo, onere che ne potrebbero pregiudicare, ostacolare o diminuire la proprietà, disponibilità, commerciabilità o valore.

*Carreglia Luca*

X

*M*

10. La Promittente Concedente consapevole del fatto che la cessione del diritto di superficie sul Terreno viene effettuata per essere adibito, da parte del Promissario Concessionario, all'uso di installazione e gestione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici, si impegna a rendere il Terreno predisposto alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine a rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, affioramenti rocciosi, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, ovvero costruzioni, permanenti o temporanee, di qualsiasi tipo, nonché a provvedere a propria cura e spese a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e livellamento).

**Resta inteso che tale impegno sorge solo a seguito della stipula del definitivo e va eseguito nel termine di 60 giorni dalla stipula; diversamente, ove si esige che ciò venga eseguito prima della stipula, qualora questa non avvenga per cause non imputabili al promittente concedente, i costi e spese effettuate per tali attività cadranno a carico del promittente concessionario.**

11. Il contratto definitivo di cessione o costituzione del diritto di superficie sarà stipulato avanti al notaio indicato dal Promissario Concessionario entro 180 giorni dalla data di avveramento dell'ultima (in ordine di tempo) delle condizioni di seguito previste:
- (A) ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici (ivi inclusa l'Autorizzazione Unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 ), 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 delle condizioni di cui al presente articolo 9;
  - (B) ottenimento da parte del Promissario Concessionario di un preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale inviata dal competente gestore della rete elettrica, che permetta la connessione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative al suo/loro sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico/degli Impianti Fotovoltaici; (ii) a condizioni economicamente adeguate tenuto in considerazione la finalità del Promissario Concessionario in relazione all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici;
  - (C) deposito presso il Comune di Troia (FG) della comunicazione di inizio lavori per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici;
12. Il Promissario Concessionario dovrà tempestivamente informare la Promittente Concedente del verificarsi dell'ultima (in ordine di tempo) delle condizioni sopra elencate, indicando contestualmente la data, il luogo e gli estremi del notaio previsti per la stipula del contratto definitivo. Tale comunicazione dovrà eventualmente contenere anche il nome del soggetto che il Promissario Concessionario avrà eventualmente designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo Concessionario del Terreno.
13. Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Concessionario e pertanto il Promissario Concessionario potrà rinunciare ad una o più condizioni in qualunque momento.
- Nel caso in cui uno o tutte le condizioni sospensive di cui all'articolo 10 non dovessero avverarsi entro 36 (trentasei) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente risolto ed inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti.

**Resta in facoltà del promissario concedente, decorso il termine di 42 mesi (36+6) dalla stipula del presente contratto, se concedere la proroga di detto termine, ovvero avvalersi della risoluzione contrattuale o recedere dal contratto previa semplice comunicazione del proprio intendimento.**

14. La Promittente Concedente attribuisce al Promissario Concessionario il diritto di cedere il presente contratto a qualsiasi soggetto terzo, che resta obbligato alle stesse pattuizioni, e, a tal fine, presta sin d'ora il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile.

In caso di cessione del presente contratto da parte del Promissario Concessionario questi dovrà dare comunicazione della cessione al Promittente Concedente mediante raccomandata a.r., da tal momento intendendosi il Promissario Concessionario liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Promittente Concedente ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile, **fatte salve quelle maturate fino al momento della cessione.**

15. La Promittente Concedente prende atto dell'importanza per il Promissario Concessionario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno e si impegna a non realizzare opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte dell'Impianto Fotovoltaico o degli Impianti Fotovoltaici realizzati sul Terreno dal Promissario Concessionario.
16. Il presente contratto preliminare annulla e sostituisce ogni precedente accordo verbale e/o scritto intercorso tra le parti contraenti.
17. Tutte le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Contratto si intendono prestate dalla Promittente Concedente sia alla data di sottoscrizione del presente contratto, sia alla data di sottoscrizione del contratto definitivo.
18. In aggiunta a quanto sopra, tra la data di sottoscrizione del presente contratto e la data di sottoscrizione del contratto definitivo, la Promittente Concedente si impegna (a) a notificare immediatamente al Promissario Concessionario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario Concessionario in relazione al Terreno e all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutelare tali diritti e, in ogni caso, (c) ad osservare le direttive del Promissario Concessionario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e all'Impianto Fotovoltaico/agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti.
19. Le parti contraenti convengono che ogni modifica al presente contratto dovrà essere stipulata in forma scritta a pena di nullità.
20. I costi, le spese e gli onorari notarili connessi alla sottoscrizione del presente contratto e del contratto definitivo resteranno a carico del Promissario Concessionario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente contratto e del contratto definitivo presso i competenti registri immobiliari. Restano altresì a carico del concessionario, dal momento della stipula del definitivo, ogni onere relativo al pagamento dell'IMU, degli oneri di bonifica e TOSAP, eventualmente gravanti sui terreni.
21. Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicheranno le previsioni del Codice Civile sulla cessione.

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

\* Si approva la soppressione parziale della clausola n. 2 e le modifiche alla clausola n. 8

La Promittente Concedente

~~[Redacted signature]~~

Carreglia Anna

Il Promissario Concessionario

  
**REVISION S.R.L.**  
L'Amministratore Unico