



**Comune
di Gravina in Puglia**

Regione Puglia



proponente:

AMBRA SOLARE 6 S.R.L.

Via Tevere 41, 00187 - Roma (RM) - P.IVA/C.F. 15946071006 - pec: ambrasolare6srl@legalmail.it



id:

TAV_H.2

GRUPPO
Powertis

DISCIPLINA:	PD	TIPOLOGIA:	T	FORMATO:	A4	CODICE PRATICA:
FOGLIO:	1 di 1	SCALA:	-	Nome file:	Disponibilità_aree_H2.pdf	

titolo del progetto:

**PROGETTO PER LA COSTRUZIONE
E L'ESERCIZIO DI UN IMPIANTO AGRIFOTOVOLTAICO,
DELLE OPERE CONNESSE E DELLE INFRASTRUTTURE INDISPENSABILI,
DENOMINATO "LAMATUFARA"**

nome elaborato:

**DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA DISPONIBILITÀ DELLE AREE
INTERESSATE DALL'IMPIANTO**

progettazione:

Rev:	Data Revisione	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato
00	15/05/2022	PRIMA EMISSIONE	New Dev.	PW	PW



NEW DEVELOPMENTS S.r.l.
piazza Europa, 14 - 87100 Cosenza (CS)



NOTAIO

Repertorio n.53.550

Raccolta n.28.194

Francesco CARRETTA

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SUPERFICIE
E SERVITÙ**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il quindici ottobre in Lavello nel mio studio alla via Roma n.28. Innanzi a me dottor Francesco Carretta Notaio in Lavello, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Potenza, Lagonegro, Melfi e Sala Consilina,

Si Sono Costituiti

1) la società agricola semplice denominata "SOCIETA' AGRICOLA BASENTELLO DI POLINI EMANUELE & C. SOCIETA' SEMPLICE", con sede in Gravina in Puglia alla via Maiorana n.40, ammontare totale dei conferimenti Euro 757.125,82, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bari: 00660340779, numero REA: BA - 434990, indirizzo di posta elettronica certificata: agricola.basentello@legalmail.it, in persona dei suoi unici soci ed il primo anche quale Amministratore Unico e legale rappresentante sigg:

- POLINI Emanuele, nato a Bari il 24 ottobre 1977 e residente in Irsina alla contrada Basentello senza numero civico e domiciliato per la carica presso la sede della detta società (c.f. PLN MNL 77R24 A662Q);

- POLINI Domenico, nato a Bari il 17 maggio 1975 e residente in Gravina in Puglia alla via Federico Meninni n.8 (c.f. PLN DNC 75E17 A662E);

a questo atto autorizzati in virtù dei vigenti patti sociali (società di seguito anche denominata "Parte promittente concedente" o "Proprietario");

2) la società a responsabilità limitata con socio unico denominata "AMBRA SOLARE 6 S.R.L.", con sede in Roma alla via Tevere n.41, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila e zero centesimi) interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: 15946071006, REA: RM - 1625032, indirizzo di posta elettronica certificata: ambrasolare6srl@legalmail.it, in persona del procuratore signor BOCHICCHIO Salvatore, nato ad Acerenza il 3 giugno 1971 per la funzione domiciliato presso la suindicata sede sociale, a questo atto autorizzato in forza della procura autenticata nella firma dal Notaio Ivo Fanuzzi di Roma in data 16 marzo 2021 repertorio n. 2343, depositata nel competente Registro delle Imprese di Roma ed ivi iscritta in data 30 marzo 2021 (di seguito anche denominata "la Società" o "parte promissaria concessionaria").

La identità personale e qualifica delle costituite parti è a me Notaio certa.

Le parti, in proprio e come rappresentate, convengono quanto segue.

Premesso che:

(a) la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Gravina in Puglia (BA), un impianto di produzione elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato, le cui caratteristiche costruttive e layout di massima sono indicate nell'Allegato A (l'Impianto);

(b) la Proprietaria, "SOCIETA' AGRICOLA BASENTELLO DI POLINI EMANUELE & C. SOCIETA' SEMPLICE" ha la piena proprietà del seguente comprensorio di fondi rustici (di seguito, il "Fondo"), sito in agro di Gravina in Puglia alla località Belvedere - San Giacomo, costituito da tre corpi, per una estensione catastale complessiva di ettari 63 (sessantatré) are 12 (dodici) e centiare 67 (sessantasette), il tutto confinante con proprietà Pentimone, con proprietà di Di Taranto e con strada statale Gravina - Dolce-

cante, riportato in catasto terreni del Comune di Gravina in Puglia

al foglio 54 particella 287 di Ha 13.08.47 seminativo cl.5 R.D.Euro 236,52 R.A.Euro 236,52;

nonchè al foglio 55 particelle:

- 16 Ha 4.81.60 seminativo cl.3 R.D.Euro 211,42 R.A.Euro 124,36;

- 56 are 12.90 seminativo cl.3 R.D.Euro 5,66 R.A.Euro 3,33;

- 73 Ha 8.55.35 seminativo cl.4 R.D. Euro 309,23 R.A.Euro 198,79;

- 86 di complessivi Ha 5.34.35 distinta in porzione AA di Ha 5.29.97 seminativo cl.4 R.D.Euro 191,59 R.A.Euro 123,17 e porzione AB di are 4.38 pascolo cl.3 R.D.Euro 0,41 R.A.Euro 0,23;

- 87 Ha 8.02.60 seminativo cl.3 R.D.Euro 352,33 R.A.Euro 207,25;

- 221 (ex 213) di complessivi Ha 9.35.80 distinta in porzione AA di Ha 8.39.53 seminativo cl.3 R.D.Euro 368,54 R.A.Euro 216,79 e porzione AB di are 96.27 pascolo cl.3 R.D.Euro 8,95 R.A.Euro 4,97;

ed ancora al foglio 73 particella 445 di complessivi Ha 13.81.60 distinta in porzione AA di Ha 13.42.75 seminativo cl.3 R.D.Euro 589,45 R.A.Euro 346,74 e porzione AB di are 38.85 uliveto cl.2 R.D.Euro 12,04 R.A.Euro 11,04.

Detto fondo è pervenuto alla società promittente concedente:

- quanto porzioni di fondi rustici censiti al foglio 55 particelle 86, 87, 221 ed al foglio 73 particella 445 in forza di conferimento di beni autenticato nelle firme dal Notaio Domenico Digiesi da Gravina in Puglia in data 24 marzo 1998 rep.n.36.132 registrato a Gioia del Colle il 26 marzo 1998 al n.147 e trascritto a Bari il 3 aprile 1998 ai n.ri 10252/7510 a cui ha fatto seguito l'atto di trasformazione da società in nome collettivo in società semplice a rogito del Notaio Alberto Scafarelli di Altamura in data 17 gennaio 2013 rep.n.17593/5479 e trascritto a Bari il dì 1 febbraio 2013 ai n.ri 4049/3115;

- quanto al fondo rustico censito al foglio 55 particelle 16, 56 e 73 per averlo acquistato dalla sig.ra D'Ecclesiis Maria Rosaria, nata a Gravina in Puglia il 17 aprile 1941, titolare dell'intero usufrutto vitalizio, e dalla sig.ra Calderoni Deborah Teresa, nata a Bari il 7 febbraio 1981 titolare della nuda proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Scafarelli di Altamura in data 19 novembre 2014 rep.n.19.417 registrato a Gioia del Colle il 3 dicembre 2014 al n.9504 e trascritto a Bari il 3 dicembre 2014 ai n.ri 40199/30547.

Alla sopra generalizzata sig.ra Calderoni Deborah Teresa per i rispettivi diritti il bene pervenne in forza di atto di donazione a rogito del medesimo Notaio Alberto Scafarelli di Altamura in data 11 gennaio 2005 rep.n.3308 registrato a Gioia del Colle il 31 gennaio 2005 al n.82 e trascritto a Bari il 4 febbraio 2005 ai n.ri 5894/3625.

Ed ancora alla sopra generalizzata sig.ra D'Ecclesiis Maria Rosaria il bene pervenne in parte in virtù di divisione a rogito del Notaio Domenico Digiesi di Gravina in Puglia del 23 novembre 1990 rep.n.20458 registrata a Gioia del Colle il 5 dicembre 1990 al n.6658 ed in parte in virtù di donazione a rogito del Notaio Ferdinando Schifini di Altamura in data 31 maggio 1953 rep.n.4608 registrato a Bari il 12 giugno 1953 al n.8063.

(c) la realizzazione dell'Impianto interessa un'area di estensione tale da consentire una produzione pari a 40 (quaranta) (Megawatt di picco - "MWp") e tale area comprende il Fondo (come indicato nell'estratto di mappa che si allega sub Allegato B - "Planimetria");

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

(i) un diritto di superficie finalizzato alla realizzazione e alla gestione dell'Impianto,

come indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B;

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

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

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

Tutto ciò premesso e ritenuto parte vincolante del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 (Costituzione del diritto di superficie)

1.1 Il Proprietario "SOCIETA' AGRICOLA BASENTELLO DI POLINI EMANUELE & C. SOCIETA' SEMPLICE", come qui costituita e rappresentata, promette e si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 952 e seguenti c.c. in favore della Società AMBRA SOLARE 6 S.R.L., che come rappresentata, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c., il diritto di superficie consistente nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sul seguente comprensorio di fondi rustici (di seguito, il "Fondo"), sito in agro di Gravina in Puglia alla località Belvedere - San Giacomo, costituito da tre corpi, per una estensione catastale complessiva di ettari 63 (sessantatré) are 12 (dodici) e centiare 67 (sessantasette), il tutto confinante con proprietà Pentimone, con proprietà di Di Taranto e con strada statale Gravina - Dolcecante, riportato in catasto terreni del Comune di Gravina in Puglia al foglio 54 particella 287 di Ha 13.08.47 seminativo cl.5 R.D.Euro 236,52 R.A.Euro 236,52;

nonchè al foglio 55 particelle:

- 16 Ha 4.81.60 seminativo cl.3 R.D.Euro 211,42 R.A.Euro 124,36;

- 56 are 12.90 seminativo cl.3 R.D.Euro 5,66 R.A.Euro 3,33;

- 73 Ha 8.55.35 seminativo cl.4 R.D. Euro 309,23 R.A.Euro 198,79;

- 86 di complessivi Ha 5.34.35 distinta in porzione AA di Ha 5.29.97 seminativo cl.4 R.D.Euro 191,59 R.A.Euro 123,17 e porzione AB di are 4.38 pascolo cl.3 R.D.Euro 0,41 R.A.Euro 0,23;

- 87 Ha 8.02.60 seminativo cl.3 R.D.Euro 352,33 R.A.Euro 207,25;

- 221 (ex 213) di complessivi Ha 9.35.80 distinta in porzione AA di Ha 8.39.53 seminativo cl.3 R.D.Euro 368,54 R.A.Euro 216,79 e porzione AB di are 96.27 pascolo cl.3 R.D.Euro 8,95 R.A.Euro 4,97;

ed ancora al foglio 73 particella 445 di complessivi Ha 13.81.60 distinta in porzione AA di Ha 13.42.75 seminativo cl.3 R.D.Euro 589,45 R.A.Euro 346,74 e porzione AB di are 38.85 uliveto cl.2 R.D.Euro 12,04 R.A.Euro 11,04;

quale indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B (il "Diritto di Superficie"). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso.

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

Articolo 2 (Costituzione delle servitù)

2.1 Il Proprietario SOCIETA' AGRICOLA BASENTELLO DI POLINI EMANUELE & C. SOCIETA' SEMPLICE, come costituita e rappresentata, promette di costituire, ai sensi e

per gli effetti degli artt. 1027 seguenti. c.c., nell'interesse della Società AMBRA SOLARE 6 S.R.L., che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c, le seguenti servitù gravanti sul seguente comprensorio di fondi rustici (di seguito, il "Fondo"), sito in agro di Gravina in Puglia alla località Belvedere - San Giacomo, costituito da tre corpi, per una estensione catastale complessiva di ettari 63 (sessantatré) are 12 (dodici) e centiare 67 (sessantasette), il tutto confinante con proprietà Pentimone, con proprietà di Di Taranto e con strada statale Gravina - Dolcecante, riportato in catasto terreni del Comune di Gravina in Puglia

al foglio 54 particella 287 di Ha 13.08.47 seminativo cl.5 R.D.Euro 236,52 R.A.Euro 236,52;

nonchè al foglio 55 particelle:

- 16 Ha 4.81.60 seminativo cl.3 R.D.Euro 211,42 R.A.Euro 124,36;

- 56 are 12.90 seminativo cl.3 R.D.Euro 5,66 R.A.Euro 3,33;

- 73 Ha 8.55.35 seminativo cl.4 R.D. Euro 309,23 R.A.Euro 198,79;

- 86 di complessivi Ha 5.34.35 distinta in porzione AA di Ha 5.29.97 seminativo cl.4 R.D.Euro 191,59 R.A.Euro 123,17 e porzione AB di are 4.38 pascolo cl.3 R.D.Euro 0,41 R.A.Euro 0,23;

- 87 Ha 8.02.60 seminativo cl.3 R.D.Euro 352,33 R.A.Euro 207,25;

- 221 (ex 213) di complessivi Ha 9.35.80 distinta in porzione AA di Ha 8.39.53 seminativo cl.3 R.D.Euro 368,54 R.A.Euro 216,79 e porzione AB di are 96.27 pascolo cl.3 R.D.Euro 8,95 R.A.Euro 4,97;

ed ancora al foglio 73 particella 445 di complessivi Ha 13.81.60 distinta in porzione AA di Ha 13.42.75 seminativo cl.3 R.D.Euro 589,45 R.A.Euro 346,74 e porzione AB di are 38.85 uliveto cl.2 R.D.Euro 12,04 R.A.Euro 11,04;

ed a vantaggio del medesimo fondo sul quale è già stata promessa la costituzione del diritto di superficie, quale innanzi meglio descritto, riportato in catasto terreni di Gravina in Puglia al foglio 54 particella 287, nonchè al foglio 55 particelle 16, 56, 73, 86, 87 e 221 ed ancora al foglio 73 particella 445, nei limiti in cui il fondo suddetto verrà effettivamente destinato alla costruzione dell'impianto fotovoltaico, e precisamente:

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

(ii) servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni del Fondo ove insisterà l'Impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell'Allegato B, attraverso tracciati già esistenti o da realizzarsi;

(di seguito, congiuntamente, le "Servitù"). La Società avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esigenze operative dell'Impianto.

I Diritti di Servitù saranno costituito a far data dalla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 30 (trenta) anni.

Articolo 3 (Disposizioni comuni al Diritto di Superficie e alle Servitù)

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

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

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

Articolo 4 (Condizione Sospensiva)

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

4.2 Le Parti concordano che le condizioni sospensive debbano avverarsi entro il 16 (sedici) febbraio 2023 (duemilaventitré), fermo restando che la Società avrà il diritto di prorogare il termine di avveramento per un massimo di 4 (quattro) volte, per un periodo di ulteriori 6 (sei) mesi ciascuna. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione ai Proprietari, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) ed entro e non oltre il 16 - sedici - febbraio 2025 - duemilaventicinque). All'atto di ciascuna proroga semestrale, la Società corrisponderà ai Proprietari una ulteriore Caparra di importo pari a euro 320,00 (trecentoventi e zero centesimi) per ettaro di superficie interessata salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla Caparra nel presente Contratto si intenderà alla Caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.

4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 (tanto quello originario mesi quanto quello eventualmente prorogato ai sensi del Punto 4.2 che precede) senza che le condizioni sospensive si siano avverate, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la Caparra verrà trattenuta dai Proprietari a titolo di indennizzo.

4.4 Le Parti stabiliscono altresì che in caso di mancata accettazione del preventivo di connessione (Soluzione Tecnica Minima Generale) da parte della Società entro il termine di 9 (nove) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto, il Contratto si risolverà di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. La Società si impegna altresì a comunicare alla Proprietaria, dietro richiesta di quest'ultima, il numero di protocollo della richiesta di preventivo di connessione, nonché la data di comunicazione del preventivo. La Società si impegna a comunicare, nei successivi 20 (venti) giorni, al Proprietario le sue determinazioni.

4.5 Le Parti si danno reciprocamente atto che le condizioni sospensive di cui al presente Articolo 4 sono poste nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta al Proprietario, ai sensi del successivo Articolo 12.

4.6 Le Parti convengono che qualora, in base all'Autorizzazione Unica o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, si renda necessario modificare la potenza dell'Impianto rispetto a quanto previsto alla Premessa (c), la Società potrà optare per un proporzionale ridimensionamento in aumento o in riduzione dei Fondi, nell'ambito della superficie di interesse, **come evidenziato nell'allegato "C"** sino ad un massimo del 10% (dieci per cento), con adeguamento proporzionale del Corrispettivo e della Caparra, con impegno in buona fede della Società a determinare in maniera efficiente e tempestiva i predetti aggiustamenti, nei limiti di quanto ragionevolmente possibile e nel proprio controllo (qualora la Caparra sia stata già integralmente corrisposta, la parte risultante eccedente non sarà immediatamente restituita ma imputata al Corrispettivo a seguito della stipula del Contratto Definitivo).

Articolo 5 (Stipula del Contratto Definitivo)

5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costi-

tuzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il "Contratto Definitivo"), nel termine di 30 (trenta) giorni dopo l'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il notaio indicato dalla Società tramite comunicazione scritta ai Proprietari, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.

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

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

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

Articolo 6 (Smantellamento dell'Impianto)

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

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

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

Articolo 7 (Clausola penale)

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

Articolo 8 (Corrispettivi e caparra confirmatoria)

8.1 All'atto della sottoscrizione del presente Contratto, la Società ha corrisposto al Proprietario la somma di euro ~~320,00 (trecentoventi euro/centoventi)~~ per ettaro di superficie interessata a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art.1385 del codice

civile ("Caparra"), pari ad Euro ~~25.000,00 (venticinquemila e 00/100 centesimi)~~ a mezzo bonifico bancario effettuato tramite Santander in data 24 (ventiquattro) febbraio 2021 (duemilaventuno) su conto corrente contraddistinto con in seguente IBAN: IT ~~411 039 0511 001 0000 000000~~ riferimento operazione 0049 2003 632 BBCCLFQ.

8.2 Le Parti stabiliscono sin da ora che il Corrispettivo previsto per i 30 (trenta) anni di durata sarà attualizzato mediante pagamento del capitale in unica soluzione, alla stipula del Contratto Definitivo. Il Corrispettivo attualizzato per la costituzione del Diritto di Superficie e dei diritti di Servitù sul Fondo e di ogni e qualsiasi altro diritto costituito ai sensi del presente Contratto e del Contratto Definitivo è sin da ora convenuto tra le Parti nell'importo complessivo di euro ~~25.000,00 (venticinquemila e 00/100 centesimi)~~ ad ettaro di superficie interessata per il periodo di 30 (trenta) anni e quindi in complessivi Euro ~~250.000,00 (duecentocinquanta e 00/100 centesimi)~~ da corrispondere alla stipula del Contratto Definitivo in unica soluzione. Le Parti si danno in particolare reciprocamente atto che il suindicato corrispettivo per un sesto va imputato quale corrispettivo della concessione del Diritto di Superficie e delle Servitù e per i restanti cinque sestimi va imputato a titolo di indennizzo per qualsiasi danno o disturbo al Proprietario. Ai fini di quanto previsto al precedente art.4.6 il Corrispettivo dovrà essere adeguato in aumento o in diminuzione in ragione della superficie interessata.

8.3. Le Parti precisano che le somme come innanzi indicate si intendono al lordo delle Caparre versate o a versarsi, che saranno imputate in conto prezzo al Corrispettivo all'atto della stipula del Contratto Definitivo.

8.4 Le parti contraenti, in proprio e come rappresentate, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3, 38, 45, 46 e 76 del Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia di documentazione amministrativa D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la loro personale responsabilità, edotte ed ammonite da me Notaio delle responsabilità cui vanno incontro in caso di dichiarazione falsa, convengono anche per gli effetti del Decreto Legge n.223 del 4 luglio 2006 convertito in Legge n.248 del 4 agosto 2006, come modificato dall'articolo unico, comma 49, della legge n.296 del 27 dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) dichiarano e si danno atto che la suindicata somma di Euro ~~25.000,00 (venticinquemila e 00/100 centesimi)~~ è stata già versata dalla società promissaria concessionaria in favore del proprietario SOCIETA' AGRICOLA BASETELLO DI POLINI EMANUELE & C. SOCIETA' SEMPLICE a mezzo bonifico bancario suindicato e che anche tutti gli ulteriori pagamenti sia quelli da effettuare a titolo di caparra sia quelli da effettuare a titolo di prezzo verranno effettuati sempre mediante bonifici bancari sul conto corrente tenuto dal proprietario SOCIETA' AGRICOLA BASETELLO DI POLINI EMANUELE & C. SOCIETA' SEMPLICE presso la Banca Popolare di Puglia e Basilicata Agenzia n.1 di Gravina in Puglia IBAN: ~~IT 411 039 0511 001 0000 000000~~ ovvero sul diverso conto corrente tempestivamente indicato dal Proprietario con le modalità di cui al successivo Articolo 12.

Le parti contraenti, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3, 38, 45, 46 e 76 del Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia di documentazione amministrativa D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la loro personale responsabilità, edotte ed ammonite da me Notaio delle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazione falsa, attestano, per gli effetti del Decreto Legge n.223 del 4 luglio 2006 convertito in Legge n.248 del 4 agosto 2006, di non essersi avvalse per la conclusione del presente contratto dell'opera di un alcun mediatore.

Articolo 9 (Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Proprietario)

9.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:

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

(b) che il Fondo è libero da vincoli, ipoteche, altri diritti reali di godimento e non è destinato ad analoghe destinazioni di produzione di energia da fonte rinnovabile (quali fotovoltaica od eolica) ad eccezione della servitù di elettrodotto a favore della società WINDMILL S.R.L. con sede in Milano (c.f. 02868600731) trascritta a Bari il dì 8 ottobre 2013 ai n.ri 34040/25467 gravante sulla porzione di fondo censita al foglio 55 particella 221 (ex 213);

(c) che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo.

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

9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento al Fondo, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi necessari, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del Proprietario. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le colture eventualmente ivi insistenti. In caso di danno sia alle colture che al terreno privo di coltura ma comunque lavorato e preparato per la coltivazione il Proprietario avranno diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto o delle lavorazioni eseguite, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato ovvero delle tariffe per le lavorazioni, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati e/o dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti.

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

9.5 Il Proprietario acconsente che la Società costituisca eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad oggetto l'Impianto e acconsente che ai terzi beneficiari sia consentito di esercitare le siffatte garanzie la cui scadenza sarà corrispondente ai termini di cui al presente Contratto.

9.6 Il Proprietario si impegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo del Fondo (in tutto o in parte) a terzi, a far recepire integralmente al terzo avente causa le pattuizioni di cui al presente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo si impegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Definitivo.

9.7 Il Proprietario consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o conces-

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

9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie del Proprietario di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto s'intenderà immediatamente risolto tra le Parti ex art. 1456 c.c.. Il Contratto Definitivo conterrà analoghe garanzie a tutela della Società.

Articolo 10 (Recesso)

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

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

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

Articolo 11 (Cessione del Contratto)

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

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

11.3 Il Proprietario si impegna ad intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo.

11.4 Nel caso in cui la Società intenda cedere la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto a soggetti terzi, diversi da quelli di cui al precedente Punto 11.1, il Proprietario non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione.

Articolo 12 (Disposizioni varie)

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

12.2 Comunicazioni - Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente validamente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettronica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata, sempreché sia indirizzata come segue:

se al Proprietario: SOCIETA' AGRICOLA BASENTELLO DI POLINI EMANUELE & C. SOCIETA' SEMPLICE, via Maiorana n.40 - 70024, Gravina in Puglia (BA), PEC: agrico-

la.basentello@legalmail.it; E-mail: emanuelepolini@gmail.com:

se alla Società: AMBRA SOLARE 6 S.R.L., via Tevere n.41 - 00198 - Roma (RM);
PEC: ambrasolare6srl@legalmail.it, E-mail: roberto.capuozzo@powertis.com e/o pablo.otin@powertis.com.

Articolo 13 (Spese ed oneri)

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

Articolo 14 (Legge applicabile e foro competente)

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

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

Per quanto possa occorrere la parte promittente concedente espressamente rinuncia all'ipoteca legale e dispensa il Conservatore dei Registri Immobiliari di Bari dall'iscrivere ipoteche di ufficio.

Dichiarano le parti tutte, in proprio e come rappresentate, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE n.679/2016 GDPR di essere state informate che i loro dati personali, anche sensibili, verranno utilizzati per le finalità inerenti al presente atto, autorizzandone sin d'ora il rispettivo trattamento.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne integrale conoscenza.

Ri-

chiesto io Notaio ricevo il presente atto del quale ho dato chiara lettura alle parti che da me interpellate lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed approvato e sottoscritto, unitamente agli allegati, con me Notaio a norma di legge.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore unici e cinquantacinque minuti primi.

Consta di cinque fogli scritti in parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio su diciannove facciate e fin qui della ventesima.

FIRMATO:

- Emanuele POLINI
- Domenico POLINI
- Salvatore BOCHICCHIO

Francesco CARRETTA Notaio (segue sigillo)

Certificazione di conformità di copia informatica a origina-

le analogico (art. 22, comma 3, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82

art. 68-ter, legge 16 febbraio 1913, n. 89)

Certifico io sottoscritto, Dott. Francesco Carretta, Notaio

in Lavello iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Po-

tenza, Lagonegro, Melfi e Sala Consilina mediante apposizione

al presente file della mia firma digitale (dotata di certifi-

cato digitale in vigore dal 28 agosto 2020 al 28 agosto

2023), rilasciato da Consiglio Nazionale del Notariato Certi-

fication Authority), che la presente copia, redatta su sup-

porto informatico, è conforme al documento originale analogi-

co nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Ai sensi del-

l'articolo 22, comma 6, d. lgs. 7 marzo 2005, n.82, la pre-

sente copia di documento cartaceo formata su supporto infor-

matico pertanto «esonera dalla produzione e dalla esibizione

dell'originale formato su supporto cartaceo quando richieste

ad ogni effetto di legge».

Lavello, sedici ottobre duemilaventuno nel mio studio alla

via Roma n.28