



COMUNE DI CARAPELLE



PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTO IMPIANTO DI PRODUZIONE ENERGIA ELETTRICA DA FONTE RINNOVABILE DI TIPO FOTOVOLTAICO UTILITY SCALE

Committente:

Green Genius Italy Utility 12 srl

Corso Giuseppe Garibaldi, 49
20121 Milano (MI)



StudioTECNICO

Ing. Marco G. Balzano

Via Canello Rotto, 3
70125 BARI | Italy
+39 331.6794367
www.ingbalzano.com



Spazio Riservato agli Enti:

REV	DATA	ESEGUITO	VERIFICA	APPROV	DESCRIZ
R0	30/11/2020	MBG	MBG	MBG	Prima Emissione

Numero Commessa:

SV317

Data Elaborato:

30/11/2020

Revisione:

R0

Titolo Elaborato:

Disponibilità delle Aree

Progettista:

ing. Marco G. Balzano

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n.9341
Professionista Antincendio Elenco Ministero degli Interni BA09341101837
Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) Tribunale Bari

Elaborato:

A.06



CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SERVITU' A TITOLO ONEROSO SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO

PRELIMINARY CONTRACT FOR THE ESTABLISHMENT OF A BUILDING LEASE AND EASEMENT FOR VALUABLE CONSIDERATION WITH SUSPENSIVE CONDITIONS

Tra i sottoscritti

Between the undersigned

- Iannarelli Pasquale, nato a San Severo il giorno uno febbraio 1950 ed ivi residente in Piazza Allegato n. 21, codice fiscale NNR PQL 50B01 I1580, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, (il "Promittente Cedente") da una parte;

- Iannarelli Pasquale, born in San Severo, 1th february 1950, and resident there Piazza Allegato n. 21, fiscal code NNR PQL 50B01 I1580, who declares to be married under property separation regime, (the "Promissory Seller"), on one side;

e

and

- ANUZIS Matas, nato a Vilnius (Lituania) il 30 gennaio 1991, codice fiscale NZSMTS91A30Z146Q, con domicilio a Milano, Corso Giuseppe Garibaldi n. 49, il quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "GREEN GENIUS ITALY UTILITY 12 S.R.L.", con sede in Milano, Corso Giuseppe Garibaldi n. 49, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano/Monza Brianza/Lodi 11035730966 REA n. MI 2574253, indirizzo pec: greengeniusitalyutility12@unapec.it; (la "Parte Promissaria Concessionaria")

- ANUZIS Matas, born in Vilnius (Lithuania) on January 30, 1991, tax code NZSMTS91A30Z146Q, with domicile in Milan at Corso Giuseppe Garibaldi no. 49, who intervenes in this deed as Sole Director and legal representative of the company "GREEN GENIUS ITALY UTILITY 5 SRL", with registered office in Milan at Corso Giuseppe Garibaldi no. 49, share capital of € 10,000.00 (ten thousand point zero zero) fully paid, with tax identification number and registration number with the Business Register of Milan/ Monza Brianza/Lodi 11035730966 REA n. MI 2574253, certified e-mail address greengeniusitalyutility12@unapec.it; (the "Promissory Buyer")

(il Proprietario e la Parte Promissaria Concessionaria, qui di seguito, congiuntamente definiti anche le "Parti" e ciascuna di esse, singolarmente, una "Parte").

(the Owner and the Promissory Buyer hereinafter referred to jointly as "the Parties" and each of them individually as a "Party").

Con l'assistenza dell'interprete:

Assisted by interpreter:

- GENTILE DANIELA PIA, nata a San Giovanni Rotondo il quattordici maggio 1971, codice fiscale GNT DLP 71E54 H926U; scelta dalle parti quale interprete in quanto il comparente ANUZIS MATAS dichiara, a mezzo della stessa, di non conoscere la lingua italiana.

- GENTILE DANIELA PIA, born in San Giovanni Rotondo il 14th may 1971, fiscal code GNT DLP 71E54 H926U; chosen by the Parties as interpreter since the undersigned Mr. ANUZIS MATAS declares not to speak italian language.

PREMESSO

WHEREAS

(a) Il Promittente Cedente è proprietario dei terreni agricoli contigui siti in Comune di Carapelle (FG) dell'estensione catastale complessiva di ettari **54.90.16** (di seguito l'"Area"), come meglio indicati nella seguente tabella: Foglio 1, particelle 3, 31, 34, 40, 64, 68 e porzione da distaccarsi con frazionamento che la società di impegna ad effettuare della particella 205:

The Promissory Seller is the owner of the adjoining plots in the town of Carapelle, province of Foggia, Italy, with a total cadastral extension of **54.90.16** hectares (hereinafter the "Area"), as better detailed in the following table: Foglio 1, particelle 3, 31, 34, 40, 64, 68 and part of 205;

pervenuti al medesimo in forza di successione della sig.ra Casillo Clara;

as per intestate succession due to the death of Casillo Clara;

(b) la Parte Promissaria Concessionaria, società avente per oggetto sociale l'attività di progettazione realizzazione e gestione ed esercizio di impianti fotovoltaici, è interessata (i) ad acquisire il diritto di superficie (il "Diritto di Superficie") inerente l'intera Area, o quantomeno la parte di essa che sarà concretamente occupata dall'impianto che verrà effettivamente autorizzato, alle condizioni in appresso specificate, al fine di realizzarvi un impianto di generazione di energia elettrica mediante utilizzo di tecnologia foto-

(d) the Area, that is to say the whole plots better detailed in (a) above, has been better identified with its delimited perimeter in the plan that, after having been signed by the Parties, is attached to this deed under letter "A". It shall be said as a warning that the size and the measurements to be taken out from such plan

Registrato a
Foggia
il **27/07/2020**
al n. **11116/1T**

Trascritto a
FOGGIA
il **27/07/2020**
al n. **13336 R.G.**
al n. **9899 R.P.**

voltaica, l'"Impianto") e al fine di realizzarvi qualsiasi opera pertinente all'Impianto; nonché (ii) a costituire, sui terreni del Promittente Cedente confinanti o limitrofi alla porzione dell'Area che sarà individuata nel Contratto Definitivo (come di seguito definito), ma sempre compresi tra quelli come sopra indicati ed a favore dell'Impianto, il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento dell'Impianto alla cabina di consegna, il cui tracciato e consistenza saranno definite ad esito della predisposizione del progetto dell'Impianto e saranno individuate in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo, come infra definito (la "Servitù di Elettrodotto Interna"); nonché (iii) a costituire, sui terreni del Promittente Cedente, confinanti o limitrofi alla porzione dell'Area che sarà individuata nel Contratto Definitivo (come di seguito definito), ed a favore dell'Impianto, il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina di consegna alla rete elettrica nazionale, la cui consistenza e tracciato saranno definiti dall'operatore locale di rete in sede di predisposizione della soluzione di connessione e saranno individuate in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo (la "Servitù di Elettrodotto Esterna") nonché (iv) a costituire, sui terreni del Promittente Cedente, confinanti o limitrofi alla porzione dell'Area che sarà individuata nel Contratto Definitivo (come di seguito definito), ed a favore dell'Impianto, qualsiasi ulteriore eventuale servitù che potrà ritenersi opportuna, necessaria o strumentale alla realizzazione, funzionamento e manutenzione dell'Impianto o comunque il diritto di eseguire e mantenere le opere strumentali e funzionali alla realizzazione dell'Impianto anche nel sottosuolo (le "Altre Servitù");

d) mediante la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il "Contratto Preliminare"), è intenzione delle Parti disciplinare i loro reciproci rapporti, stabilendo, altresì alcuni diritti ed obbligazioni che il Promittente Cedente e la Parte Promissoria Concessionaria intendono acquisire ed assumere quali parti contraenti del Contratto Definitivo, secondo i termini e le condizioni di cui in appresso.

tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Contratto Preliminare, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto del Contratto Preliminare e Destinazione

Con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, il Promittente Cedente, ai sensi degli artt. 952 e seguenti Codice Civile, si impegna a concedere e costituire a favore della Parte Promissoria Concessionaria che, come sopra rappresentata, accetta e si impegna ad acquisire e a costituire ed a fronte del corrispettivo di cui all'articolo 2, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare, nelle modalità e nei termini indicati all'articolo 7 che segue, (i) il Diritto di Superficie, per la durata indicata nel successivo Articolo 3,

are approximate;

(e) the Promissory Buyer, company having as corporate purpose the design, the construction and the management and the operation of photovoltaic systems, is interested (i) in obtaining the building lease (the "Building Lease") for the whole Area, or at least for the part that will actually be occupied by the system being really authorized, under the conditions specified below, in order to construct a power station using photovoltaic technology (the "System") and to construct any work related to the System; as well as (ii) to establish a right of way on the plots belonging to the Promissory Seller bordering the part of the Area that will be identified in the Final Contract (as specified below), but always included into those ones indicated above in favour of the System. Such right of way will regard the cable ducts connecting the System to the point of delivery, whose layout and size will be specified after the design phase of the System and will be identified upon signing the Final Contract, as specified below (the "Internal Easement for Cable Ducts"); as well as (i-ii) to establish a right of way on the plots belonging to the Promissory Seller bordering the part of the Area that will be identified in the Final Contract (as specified below) in favour of the System. Such right of way will regard the cable ducts connecting the point of delivery to the national electricity grid, whose layout and size will be specified by the local system operator while arranging the connection solution and will be identified upon signing the Final Contract (the "External Easement for Cable Ducts"); as well as (iv) to establish on the plots belonging to the Promissory Seller bordering the part of the Area that will be identified in the Final Contract (as specified below) in favour of the System any further easement deemed appropriate, necessary or instrumental to the construction, operation and maintenance of the System or anyhow the right to carry out and maintain the works instrumental in and functional for the construction of the System also underground (the "Other Easements");

d) by signing this preliminary contract (the "Preliminary Contract") the Parties intend to regulate their mutual relationships by establishing also some rights and obligations that the Promissory Seller and the Promissory Buyer want to acquire and to take on as parties to the Final Contract, according to the terms and the conditions below.

now therefore, with the premises being an integral and substantial part of this Preliminary Contract, the parties hereto agree as follows:

Article 1 - Object of the Preliminary Contract and End Use

By signing this Preliminary Contract, the Promissory Seller, pursuant to Article 952 and following of the Italian Civil Code, undertakes to grant and to establish in favour of the Promisso-

fermo restando quanto previsto nel medesimo Articolo 3 in relazione alla Proroga; (ii) la Servitù di Elettrodotto Interna per la durata indicata nel successivo Articolo 3, fermo restando quanto previsto nel medesimo Articolo 3 in relazione alla Proroga; (iii) la Servitù di Elettrodotto Esterna nella forma e nel contenuto richiesti da Enel e/o Terna e (iv) le Altre Servitù, per la durata indicata nel successivo Articolo 3, fermo restando quanto previsto nel medesimo Articolo 3 in relazione alla Proroga.

L'Area, o la porzione della stessa, su cui e a favore della quale sono promesse, rispettivamente, la costituzione del Diritto di Superficie e la costituzione della Servitù di Elettrodotto Interna, della Servitù di Elettrodotto Esterna e delle Altre Servitù, e che sarà necessaria per la realizzazione dell'Impianto, è considerata a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le relative servitù attive e passive, e fermo restando che deve essere assicurata la fruibilità per il cedente delle superfici di terreno escluse dall'area oggetto del contratto definitivo,

sarà individuata dalla Parte Promissaria Concessionaria e comunicata al Promittente Cedente per iscritto almeno 90 giorni prima della data di stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) (di seguito l' "Area Utilizzata")

Qualora la Parte Promissaria Concessionaria non individui e comunichi al Promittente Concedente l'Area Utilizzata entro 90 (novanta) giorni dall'avveramento della Condizione Sospensiva, il Contratto Definitivo avrà per oggetto l'intera Area.

Il Diritto di Superficie, la Servitù di Elettrodotto Interna, la Servitù di Elettrodotto Esterna e le Altre Servitù si costituiranno a favore della Parte Promissaria Concessionaria, o del diverso soggetto terzo eventualmente nominato ai sensi dell'articolo 7, al momento della stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) per tutti gli effetti utili ed onerosi.

I diritti reali di cui al presente Contratto Preliminare saranno destinati alla costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere pertinenti a quest'ultimo.

Si precisa che i diritti di cui al presente articolo 1 includono, a titolo esemplificativo, anche il diritto di eseguire qualsiasi opera di ristrutturazione, riparazione e manutenzione dell'Impianto e delle opere allo stesso pertinenti, nonché a smontare e ricostruire l'Impianto e tali opere pertinenti e a costruire sulle porzioni dell'Area Utilizzata non occupate dall'Impianto e dalle opere pertinenti qualsiasi altra costruzione all'Impianto pertinente. Fermi gli obblighi a carico del promissario concessionario di cui al successivo articolo 6.

Articolo 2 - Corrispettivo

Quale corrispettivo per la concessione, costituzione e mantenimento dei diritti reali tutti di cui all'articolo 1 che precede, le Parti convengono

ry Buyer, who, as represented above, accepts and undertakes to acquire and to establish against the consideration as per Article 2, for himself or for a natural or judicial person to be appointed in the manner and according to the terms as per Article 7 below, (i) a Building Lease for the duration indicated in Article 3 below, without prejudice to the provisions set out in the same Article 3 regarding the extension; (ii) the Internal Easement for Cable Ducts for the duration indicated in Article 3 below, without prejudice to the provisions set out in the same Article 3; (iii) the External Easement for Cable Ducts in form and content requested by Enel and/or Terna as well as (iv) Other Easements for the duration indicated in Article 3 below, without prejudice to the provisions regarding the extension set out in the same Article 3.

The Area, or a portion hereof, on and in favour of which respectively the establishment of the building lease and the establishment of the Internal Easement for Cable Ducts, of the External Easement for Cable Ducts and other Easements are promised, necessary for the construction of the System, is considered as a whole as it is, with every related right, obligation, action, accession and appurtenances, with every related positive or negative easements, and, without prejudice to the possibility for the seller to enjoy the use of the plots excluded from the area object of the final contract, it will be identified by the Promissory Buyer and communicated to the Promissory Seller in writing at least 90 days before the signing of the Final Contract (as specified below) (hereinafter the "Used Area").

Should the Promissory Buyer not identify and communicate to the Promissory Seller the Used Area within 90 (ninety) days from the fulfillment of the Suspensive Condition, the Final Contract will have as its object the whole Area.

The Building Lease, the Internal Easement for Cable Ducts, the External Easement for Cable Ducts and the Other Easements will be established in favour of the Promissory Buyer, or in favour of any other third party appointed pursuant to Article 7, upon signing the Final Contract (as specified below) with all the benefits and liabilities.

The real rights as per this Preliminary Contract will be aimed at the construction, operation and maintenance of the System and its related works.

Without prejudice to the obligations of the promissory buyer as per Article 6 below, it is underlined that the rights as per this Article 1 include, for example, also the right to carry out any restoration and maintenance of the System and of the works related to it, as well as to dismantle and rebuild the System and such works and to build on the portions of the Used Area that are not occupied by the System and its appurtenances any other construction related to the System.

che la Parte Promissaria Concessionaria verserà per tutta la durata del Contratto Definitivo un corrispettivo annuo anticipato per diritto di superficie pari ad Euro [REDACTED] (tremilatrecento) per ettaro dell'Area Utilizzata, comprese le superficie occupate per le varie servitù da individuare in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) (il "Corrispettivo").

Tale corrispettivo sarà rivalutato anno per anno secondo gli indici ISTAT in ragione del 100% della variazione se in aumento, e garantito da polizza bancaria fideiussoria revolving a prima richiesta a favore del Promittente Cedente ed il cui originale dovrà essere consegnato in favore di quest'ultimo all'atto della sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito).

La Parte Promissaria Concessionaria procederà a richiedere l'autorizzazione unica per la realizzazione dell'Impianto.

Entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto la Parte Promissaria Concessionaria si obbliga a corrispondere contestualmente una somma pari ad euro [REDACTED] (cento) per ettaro dell'Area a titolo di indennizzo. Inoltre, al verificarsi della condizione sospensiva di cui al punto 8 a), consistente nella formale accettazione della Soluzione Tecnica di Connessione, la Parte Promissaria Concessionaria si obbliga a darne immediata comunicazione scritta a mezzo raccomandata A.R. al Promittente Cedente ed a corrispondere contestualmente al medesimo una somma pari ad euro [REDACTED] (quattrocento) per ettaro dell'Area sempre a titolo di indennizzo. Detto indennizzo sarà corrisposto a mezzo bonifico bancario.

Detta somma rimarrà in ogni caso – salvo i casi di cessazione del presente contratto dovuti a fatto o colpa della Promittente Cedente – definitivamente acquisita in capo alla Promittente Cedente - anche nell'evenienza in cui la Parte Promissaria Concessionaria decidesse di recedere dal Contratto Preliminare - ed è cumulabile al Corrispettivo, rimanendo fermo e pattuito tra le Parti che il Prezzo del Contratto Preliminare non costituisce né costituirà, in alcun modo, un acconto su detto Corrispettivo, quanto, piuttosto, un distinto corrispettivo per l'impegno della Parte Promittente Cedente di mantenere ferma ed irrevocabile la propria obbligazione di alienazione. Riconoscono, altresì, le Parti che – a differenza del Corrispettivo, il quale sarà parametrato all'Area Utilizzata – il Prezzo del Contratto Preliminare è e rimarrà parametrato all'intera superficie dell'Area e non potrà essere ridotto e/o fatto oggetto di pretese di riduzione parziale o restituzione parziale nel caso in cui la superficie dell'Area Utilizzata risultasse inferiore a quella complessiva dell'Area.

Qualora la soluzione di connessione proposta non venisse accettata, la Promissaria Concessionaria dovrà darne tempestiva comunicazione al Promittente Cedente e il contratto si intenderà definitivamente privo di effetti.

Articolo 3 - Durata

Article 2 - Consideration

As a consideration for the concession, the establishment and the conservation of all real rights as per Article 1 above, the Parties agree that the Promissory Buyer will pay for the whole duration of the Final Contract a yearly consideration in advance for the building lease amounting to Euro [REDACTED] (three thousand/00) per hectare of the Used Area, including the areas occupied for the easements to be identified upon signing the Final Contract (as specified below) (the "Consideration").

Such consideration will be adjusted each year according to the ISTAT indexes at the rate of 100% of the variation if it has increased, and will be guaranteed through a revolving bank guarantee upon first demand in favour of the Promissory Seller whose original shall be submitted to the latter upon signing the Final Contract (as specified below).

The Promissory Buyer will proceed with the application for the "single authorization" for the construction of the System.

Within 10 days of the signing of this contract, the Concessionary Promissory Party undertakes to pay at the same time an amount equal to [REDACTED] (one hundred) euro per hectare of the Area as consideration for the obligation given by the Transferring Party to the Concessionary Promissory Party. Furthermore, upon the occurrence of the suspension condition referred to in point 8 a), consisting of the formal acceptance of the Technical Connection Solution, the Concessionary Promissory Party undertakes to give immediate written communication by registered letter with return receipt. to the assignor and to pay at the same time a sum equal to [REDACTED] (four hundred) euro per hectare of the area also as consideration for the obligation given by the transferor to the Promissory Concessionary Party (the "Preliminary Contract Price").

Except in cases of termination of this contract due to the fault of the Promissory Seller, such sum will remain anyhow definitively acquired by the Promissory Seller – also in case the Promissory Buyer decides to terminate the Preliminary Contract – and can be cumulated with the Consideration. The Parties agree that the Price of the Preliminary Contract isn't and will not be in any case a down payment on such Consideration. It is rather a distinct consideration for the commitment of the Promissory Seller to keep his obligation to transfer determined and irrevocable. Furthermore, the Parties acknowledge that – unlike the Consideration that will be based on the Used Area – the Price of the Preliminary Contract is and will remain based on the whole Area and cannot be reduced and/or be subject to any claim regarding the partial reduction or restitution, should the Used Area be smaller than the whole one.

Should the proposed connection solution not be accepted, the Promissory Buyer shall inform immediately the Promissory Seller and the con-

Il Promittente Cedente si impegna a concedere e costituire a favore della Parte Promissaria Concessionaria il Diritto di Superficie, la Servitù di Elettrodotto Interna e le Altre Servitù per un periodo di trenta (30) anni a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) (il **"Periodo di Efficacia"**), restando inteso sin da ora che la durata del Diritto di Servitù Esterna, in quanto inamovibile, sarà pari alla durata della produzione di energia da parte dell'Impianto.

La Parte Promissaria Concessionaria avrà diritto, ai sensi dell'art. 1331 Codice Civile, alla proroga del Diritto di Superficie e della Servitù di Elettrodotto Interna per una durata di 5 (cinque) anni più ulteriori 5 (cinque) anni (la **"Proroga"**), ai medesimi termini e condizioni, fermo l'adeguamento del Corrispettivo sulla base dell'indice delle variazioni (verificatesi durante il tempo di durata dei diritti concessi con il Contratto Definitivo) dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in Gazzetta Ufficiale. Al Corrispettivo così calcolato verrà inoltre aggiunto l'indice ISTAT relativo all'ultimo anno di durata del Contratto Definitivo moltiplicato per 5.

La comunicazione di esercizio del diritto di opzione per la Proroga dovrà essere comunicata entro e non oltre la fine del sesto mese precedente lo spirare del Periodo di Efficacia. L'esercizio del diritto di Proroga dovrà risultare da atto pubblico o scrittura privata autenticata da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R. al Promittente Cedente e da trascriversi nei pubblici Registri Immobiliari.

Fino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo compresa, la Parte Promissaria Concessionaria avrà facoltà di recedere dal presente Contratto Preliminare, mediante comunicazione scritta da inviarsi a mezzo raccomandata A/R al Promittente Cedente.

La Parte Promissaria superficaria è stata resa edotta che il Terreno viene coltivato dal Promittente Cedente ed eventualmente concesso anche a terzi per le coltivazioni stagionali. Conseguentemente, il Promissario superficario, ove intenda addivenire alla stipula del definitivo allorché le anzidette coltivazioni sono in corso, dovrà consentire il raccolto della coltura in essere prima di essere immesso nella sua materiale disponibilità. In tal caso è riconosciuta alla Parte Promissaria Concessionaria la facoltà di differire il versamento del corrispettivo dovuto per il terreno ancora interessato dalle coltivazioni in corso al momento in cui il Promittente concedente potrà immetterlo nel relativo possesso materiale.

La consegna dell'Area Utilizzata – libera da cose, manufatti e persone – avverrà alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. A partire da tale data, la Parte Promissaria Concessionaria acquisirà la piena detenzione e disponibilità dell'Area Utilizzata per le finalità di cui al presente Contratto Preliminare, nonché il diritto di accedervi in qualsiasi momento, 24 ore al giorno, 365 gior-

tract will be definitively deemed void.

Article 3 - Duration

The Promissory Seller undertakes to grant and to establish in favour of the Promissory Buyer the Building Lease, the Internal Easement for Cable Ducts and the other Easements for thirty (30) years starting from the signing of the Final Contract (as specified below) (the **"Validity Period"**), it being understood as of now that the duration of the External Easement, since it is unmovable, will be equal to the duration of energy production of the System.

Pursuant to Art. 1331 of the Italian Civil Code the Promissory Buyer will have the right to the extension of the Building Lease and of the Internal Easement for Cable Ducts for 5 (five) years plus further 5 (five) years (the **"Extension"**) on the same terms and under the same conditions, without prejudice to the adjustment of the Consideration on the basis of the index of the variations (occurred during the validity period of the rights granted with the Final Contract) of the retail price index for workers' and employers' families, as verified by ISTAT and published into the Official Journal. Furthermore, the ISTAT index related to the last year of the Final Contract multiplied by 5 will be added to the consideration calculated with this method.

The will to exercise the option right for the extension shall be communicated within the end of the sixth month before the expiry date of the Validity Period. The right to the extension shall be exercised through a public or private deed to be notarized and sent by registered letter to the Promissory Seller and registered into public land registers.

Until the date of the signing of the Final Contract inclusive, the Promissory Buyer has the right to withdraw from this Preliminary Contract through a communication in writing to be sent to the Promissory Seller by registered letter.

The Promissory Lessee has been informed that the land is being cultivated by the Promissory Seller and possibly given to third parties for seasonal cultivation. As a consequence, if the Promissory Lessee intends to sign the Final Contract when the cultivation above is under way, he shall make the harvesting of the crops possible before acquiring its material availability. In this case the Promissory Buyer is granted the power to postpone the payment of the amount due for the land still under cultivation up to the moment the Promissory Seller can give the leasehold.

The delivery of the Used Area – free of objects and people – will happen upon signing the Final Contract. Starting from that date the Promissory Buyer will acquire the full possession and availability of the Used Area for the purposes as per this Preliminary Contract, as well as the right to access it anytime, 24 hours a day, 365 days a year, without the need to get any authorization by the Promissory Seller.

ni all'anno, senza che nessun tipo di autorizzazione in tal senso debba essere ottenuta dalla Parte Promissaria Concessionaria.

Articolo 4 - Dichiarazioni e Garanzie del Promittente Cedente

Il Promittente Cedente dichiara e garantisce:

- a) di avere il pieno diritto di proprietà, a seguito di una continua e valida serie di trasferimenti debitamente trascritti ed il legittimo ed esclusivo possesso ed uso dei propri terreni che fanno parte dell'Area e che gli stessi sono conformi alle vigenti norme urbanistiche;
- b) la libertà dell'Area da vincoli, oneri, pesi, privilegi anche fiscali, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ed ipoteche o altri vincoli di sorta, anche di legge nonché l'assenza di vizi che ne compromettano o ne diminuiscano il libero godimento;
- c) che sull'Area non esistono altri obblighi contrattuali e/o diritti di terzi (ivi inclusi la concessione dei terreni in affitto, locazione o la presenza di rapporti di mezzadria, colonia ecc), e che gli stessi non sono oggetto di rivendiche da parte di terzi (ivi incluse ipoteche) che potrebbero limitare oppure impedire la realizzazione dell'Impianto e la validità del Diritto di Superficie e di ogni altro diritto reale che sarà concesso con il Contratto Definitivo;
- d) non sono in corso controversie in atto o minacciate con privati o con la pubblica amministrazione attinenti, in qualsiasi modo o maniera, i propri terreni facenti parte dell'Area;
- e) di essere divenuta titolare del diritto di proprietà dell'Area oggetto del presente Contratto per giusti e legittimi titoli;
- f) di ben conoscere l'uso al quale è destinata l'Area e di approvarlo, senza riserva o eccezione alcuna ed altresì dichiara e garantisce che l'Area ed il rispettivo sottosuolo sono liberi da tubature, da condotte ed in genere da impianti incompatibili o anche solo pregiudizievoli o limitativi dell'uso al quale saranno destinati;
- g) che l'Area è libera da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che, alla data del presente Contratto Preliminare, non è contaminata, anche ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, numero 152;
- h) con riferimento all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353, i terreni che costituiscono l'Area non sono stati percorsi dal fuoco negli ultimi quindici anni e che gli stessi non sono limitrofi ad aree percorse dal fuoco;
- i) che l'Area non è vincolata da restrizioni di ogni tipo da parte del Ministero dei Beni Culturali, né è a conoscenza dell'esistenza di resti archeologici nel fondo;
- l) che ha adempiuto ad ogni obbligo nei confronti di autorità italiane per imposte dirette e/o indirette ed ogni altra imposta o tassa, di qualsiasi genere e/o natura, ed ogni altro adempimento di qualunque tipo di carattere fiscale, comprese eventuali penalità, relative ai propri terreni che fanno parte dell'Area: eventuale tassa tipo IMU (ex ICI) gravante sui terreni o sull'impianto foto-

Article 4 - Declarations and Guarantees of the Promissory Seller

The Promissory Seller declares and guarantees:

- a) to enjoy the full ownership of the Area, following a continuous valid series of conveyance duly registered, and the legitimate and exclusive ownership and use of his plots of land belonging to the Area and that the latter are compliant with the city planning rules in force;
- b) the freedom of the Area from any constraint, obligation, burden, lien, also fiscal ones, detrimental recording or registration, mortgage or any other constraint, even according to the law, as well as the absence of any irregularity that may affect or reduce the free enjoyment thereof;
- c) that for the Area there are no contractual obligations and/or rights of third parties (including the concession of the plots for rental or lease or the presence of sharecropping, colony, etc.), and that such rights cannot be claimed by third parties (including mortgages) that could limit or prevent the construction of the System and the validity of the Building Lease and of any other real right that will be granted with the Final Contract;
- d) that there are no disputes ongoing or threatened with private citizens or with the public administration regarding in any way his own plots belonging to the Area;
- e) to have become the owner of the Area object of this Contract due to legitimate rights;
- f) to know well the end use of the Area and to approve it, without any reservation or exception declaring and guaranteeing that the Area and its subsoil are free of pipes, conduits and generally of plants incompatible or even only detrimental to or limiting its end use;
- g) that the Area is free of any accumulation of used material, detritus, waste, toxic and/or hazardous substances and that on the date of this Preliminary Contract it is not contaminated, also pursuant to the Legislative Decree No. 152 of 3 April 2006;
- h) with reference to Article 10, Law No. 353 of 21 November 2000, in the last fifteen years no fire went through the plots of land of the Area and these plots are not adjacent to other ones crossed by fire;
- i) that the Area hasn't any restraint by the Italian Ministry of Cultural Heritage, nor he is informed about the presence of archeological remains in the plot;
- l) that he has fulfilled any obligation towards Italian authorities for direct and/or indirect taxation and any other tax or duty and any other fiscal obligation, including any fine, related to his own plots of land belonging to the Area: any tax like IMU (former ICI) on the plots of land or on the photovoltaic system, directly linked to the system, that should have been introduced after the Final Contract will be charged to the Promissory Buyer;
- m) within 5 days before the signing of the Final Contract the plots of land belonging to the Area

voltaico, direttamente riconducibile all'impianto, che dovesse essere introdotta dopo il Contratto Definitivo, sarà a carico della Promissaria Concessionaria;

m) entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del Contratto Definitivo i terreni che costituiscono l'Area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese.

Tutte le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Contratto Preliminare si intendono prestate dalla Parte Promittente Cedente sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare che alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nel quale saranno pertanto ripetute.

Articolo 5 – Obblighi del Promittente Concedente e della Parte Promissaria Concessionaria

Il Promittente Cedente si impegna, a decorrere dal verificarsi della condizione sospensiva di cui alla seguente pattuizione sub 8a, a consentire e a non ostacolare il libero accesso all'Area da parte di personale incaricato dalla Parte Promissaria Concessionaria al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla realizzazione e all'utilizzo dell'Impianto, nonché di soggetti deputati alla futura gestione e manutenzione del medesimo Impianto, ai loro rispettivi dipendenti ed incaricati e ad ogni altro soggetto che dovesse essere eventualmente incaricato di svolgere funzioni connesse (i) all'effettuazione di rilievi tecnici e di quanto altro necessario al fine di ottenere le autorizzazioni e i permessi necessari per la realizzazione e l'implementazione dell'Impianto e (ii) alla progettazione, costruzione, installazione, collaudo e messa in opera dell'Impianto medesimo.

Il Promittente Cedente, su indicazione della Parte Promissaria Concessionaria, autorizza espressamente quest'ultima, a far data dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, a richiedere le autorizzazioni amministrative, licenze e concessioni correlate all'effettuazione dei rilievi, dei sondaggi e quant'altro fosse necessario per la realizzazione e la messa in esercizio dell'Impianto e si impegna a prestare, in qualità di Proprietario dell'Area, gli eventuali consensi e ove occorra, la sua collaborazione, per l'istruzione delle pratiche finalizzate all'ottenimento delle suddette autorizzazioni, licenze, concessioni ed ogni altro atto amministrativo necessario per la realizzazione e gestione dell'Impianto, restando inteso che qualunque spesa e/o costo connessi a quanto sopra saranno a carico della Parte Promissaria Concessionaria.

Ai fini del presente articolo, Il Promittente Cedente si impegna a collaborare con la Parte Promissaria Concessionaria allo scopo di far conseguire a quest'ultima tutte le autorizzazioni delle autorità competenti necessarie per la realizzazione, l'esercizio, la manutenzione e lo sfruttamento dell'Impianto.

Per tutta la durata del Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo, la Promittente Cedente si impegna a: (i) non realizzare opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche parzialmente, l'irraggiamento solare, direttamente o in-

will be free of tall and medium-sized trees, including their roots.

All declarations and guarantees as per this Preliminary Contract are intended to be given by the Promissory Seller both on the date of the signing of this Preliminary Contract and on the date of the signing of the Final Contract, in which they will be repeated once again.

Article 5 - Promissory Seller's and Promissory Buyer's Obligations

Starting from the fulfillment of the suspensive condition as per 8a below, the Promissory Seller undertakes to allow the staff appointed by the Promissory Buyer to access the Area, and not to prevent it from doing it, without any restraint in order to carry out any activity necessary to the construction and the use of the System. The Promissory Seller shall also allow persons designated to access the Area in order to manage and maintain in the future the System, their employees and representatives and any other person that should be appointed to carry out activities linked to (i) surveying and any other activity necessary to obtain authorizations and permits necessary to build the System and (ii) to design, build, install, test and implement the System itself.

Starting from the signing of this Preliminary Contract the Promissory Seller, as suggested by the Promissory Buyer, expressly authorizes the latter to apply for the administrative authorizations, licenses and concessions related to surveying, sounding and any other activity necessary to build and operate the System. Moreover, as Owner of the Area he undertakes to give his consent and, if necessary, his cooperation to prepare the paperwork to obtain the above-mentioned authorizations, licenses, concessions and any other administrative deed necessary to build and manage the System. It remains understood that any expense and/or cost deriving from what has been said above will be charged to the promissory Buyer.

For the purposes of this article the Promissory Seller undertakes to cooperate with the Promissory Buyer in order to let the latter obtain all the authorizations by the competent authorities necessary to build, operate, maintain and use the System.

For the whole duration of this Preliminary Contract and of the Final Contract the Promissory Seller undertakes: (i) not to build works and constructions that could reduce or hinder, even partially, the direct or indirect solar radiation of the whole System or of a part of it; not (ii) to sell the bare ownership of the Area without previously informing the potential buyer about the existence of this Contract that will be fully valid also towards such buyer; not (iii) to establish on the Area any burden nor to grant any real or personal right to third parties; not (iv) to carry out any activity that could (a) jeopardise the full effectiveness of the Preliminary Contract and/or of the Final Contract; not (b) to reduce

direttamente, di tutto o di parte dell'Impianto; non (ii) vendere la nuda proprietà dell'Area senza previa comunicazione alla potenziale parte acquirente dell'esistenza del presente Contratto che avrà piena e completa efficacia anche nei confronti di detta parte acquirente; non (iii) costituire gravami sull'Area o concedere a favore di terzi qualsiasi diritto reale o personale sulla stessa; o (iv) compiere qualsiasi atto sull'Area che possa (a) pregiudicare la piena efficacia del Contratto Preliminare e/o del Contratto Definitivo; (b) ridurre il rendimento dell'Impianto; (c) ostacolare il normale utilizzo dell'Impianto; (d) pregiudicare i diritti di cui all'articolo 1 che precede; (e) generare situazioni di pericolo; (f) ostacolare l'esecuzione dei lavori di realizzazione, manutenzione o riparazione dell'Impianto e delle opere allo stesso pertinenti.

Resta, altresì, espressamente inteso che le attività di cui al presente articolo 5 verranno espletate sotto l'esclusiva responsabilità della Parte Promissaria Concessionaria, che dichiara sin d'ora di manlevare la Promittente Cedente da qualsivoglia onere e/o spesa e da qualsivoglia responsabilità per le espletande attività.

La Parte Promissaria Concessionaria si impegna, infine, a comunicare alla Promittente Cedente la data di inizio dei lavori di costruzione dell'Impianto con un preavviso di 30 giorni lavorativi da inviarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Articolo 6 – Rimozione dell'Impianto

In deroga all'articolo 953 cod. civ., allo spirare del Periodo di Efficacia, così come eventualmente posticipato per effetto della Proroga, la Parte Promittente Cedente non diverrà proprietaria dell'Impianto, fatto salvo quanto infra.

Allo spirare del Periodo di Efficacia, così come eventualmente posticipato per effetto della Proroga, la Parte Promissaria Concessionaria provvederà a sue cure e spese alla rimozione e allo smaltimento dell'Impianto - secondo la normativa vigente allo spirare del Periodo di Efficacia, così come eventualmente posticipato per effetto della Proroga - in ogni sua parte e componente, in modo da lasciare l'Area libera entro e non oltre 9 (nove) mesi solari dal termine del Diritto di Superficie e del Diritto di Servitù Interno. Decorso inutilmente detto termine l'Impianto verrà acquisito in proprietà della Parte Promittente Cedente.

A garanzia della tempestiva e corretta rimozione delle costruzioni e dei manufatti eventualmente realizzati dalla parte Promissaria Concessionaria, e, quindi, per il ripristino dello stato dei luoghi sia formale che sostanziale, con il relativo smaltimento dell'impianto, in ogni sua parte, e di ogni materiale utilizzato, la stessa si obbliga a stipulare al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo una polizza fideiussoria assicurativa a prima richiesta in favore del promittente cedente, in aggiunta a quella che dovesse essere richiesta dalle leggi e norme locali in favore dell'Ente Regione. Tale clausola dovrà essere espressamente ribadita nel contratto definitivo,

the productivity of the System; not (c) to hinder the normal use of the system; not (d) to jeopardise the rights as per Article 1 above; not (e) to create dangerous situations; not (f) to hinder the execution of works linked to the construction, the maintenance or fixing of the system and of the works related to it.

It remains understood that the responsibility for the execution of the activities as per this Article 5 will be taken on by the Promissory Buyer that declares as of now to release the Promissory Seller from any obligation and/or expense and from any liability for the activities to be done.

Finally, the Promissory Buyer undertakes to inform the Promissory Seller about the date of the beginning of the construction work of the System with a 3 working days' notice to be sent by registered letter.

Article 6 – Removal of the System

Notwithstanding Article 953 of the Italian Civil Code, on the expiry date of the Validity Period, or the expiry date of the Extension, the Promissory Seller will not become owner of the System, without prejudice to what is stated below.

On the expiry date of the Validity Period, or the expiry date of the Extension, the Promissory Buyer shall remove and dispose of the System on its own responsibility and at its own expense – pursuant to the regulations in force on the expiry date of the Validity Period, or the expiry date of the Extension – by removing each part so that the Area can be free within 9 (nine) solar months from the end of the Building Lease and of the Internal Easement. Once such deadline has passed uselessly, the Promissory Seller will become owner of the System.

In order to guarantee the prompt and correct removal of the works and of the constructions possibly built by the Promissory Buyer and therefore the restoration of the Area, both formal and substantial, with the related disposal of the whole System and of all material used, upon signing the Final Contract the latter undertakes to sign an insurance bond payable on first demand in favour of the promissory seller, in addition to the insurance policy possibly requested in favour of the Regional Authority according to the regulations and the local rules. Such clause shall be expressly confirmed in the final contract upon delivery of the original document in favour of the seller.

Any improvement carried out on the plots of land making up the Area will remain in favour of the Promissory Seller.

Article 7 – Appointment of a Third Party

Pursuant to Article 1401 of the Italian Civil Code the Promissory Buyer reserves the right to appoint a natural or judicial person that will acquire the rights and will take on the obligations deriving from this Preliminary Contract and from the Final Contract.

Any appointment of a third party taking over the rights and the obligations as per this Con-

previa contestuale consegna dell'originale della polizza in favore del cedente.

Rimangono a beneficio del Promittente Cedente eventuali migliorie apportate ai terreni costituenti l'Area.

Articolo 7 – Nomina del Terzo

La Parte Promissaria Concessionaria si riserva la facoltà di nominare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1401 Codice Civile, la persona fisica o giuridica che acquisirà i diritti e assumerà gli obblighi nascenti dal presente Contratto Preliminare e dal Contratto Definitivo.

L'eventuale nomina di un soggetto terzo che subentrerà nei diritti e negli obblighi di cui al presente Contratto, in deroga a quanto previsto all'art. 1402 c.c., potrà avvenire fino al momento della stipula del Contratto Definitivo e verrà comunicata al Promittente Cedente mediante lettera raccomandata A/R. Resta inteso che, qualora la nomina avvenga contestualmente alla data di stipula del Contratto Definitivo, tanto la nomina quanto l'accettazione da parte del terzo saranno contenute nel Contratto Definitivo stesso.

Resta inteso che, per effetto della nomina e del relativo gradimento da parte del Promittente Cedente, ogni diritto ed ogni obbligo acquisito ed assunto dalla Parte Promissaria Concessionaria ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla persona nominata ai sensi del presente Articolo.

Articolo 8 – Condizioni Sospensive e Contratto Definitivo

L'efficacia del presente Contratto Preliminare è sospensivamente condizionata all'avverarsi di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni Sospensive"):

- a) formale accettazione da parte della Parte Promissaria Concessionaria della Soluzione Tecnica Minima di Connessione inviata dal competente gestore della Rete Elettrica, entro e non oltre mesi 8 (otto) dalla sottoscrizione del presente contratto;
- b) rilascio delle autorizzazioni e di ogni altro permesso necessari per la realizzazione e la messa in esercizio dell'Impianto (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione alle linee elettriche, l'autorizzazione agli scavi in relazione all'Impianto e ogni altra autorizzazione necessaria ai fini della realizzazione delle cabine elettriche e dell'elettrodotto cui verrà connesso l'Impianto medesimo) in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate relative alle suddette autorizzazioni e/o permessi, essendo decorsi i termini di legge per la proposizione delle suddette impugnative;
- c) reperimento da parte della Parte Promissaria Concessionaria del capitale di debito necessario alla realizzazione e messa in esercizio dell'Impianto;
- d) mancata modifica in termini peggiorativi della normativa attualmente vigente in materia di autorizzazione degli impianti fotovoltaici realizzati su aree agricole entro la data di avveramento dell'ultima delle condizioni sospensive di

tract, notwithstanding Art. 1402 of the Italian Civil Code, can occur up to the signing of the Final Contract and will be communicated to the Promissory Seller by registered letter. It is understood that, if the appointment takes place at the same time as the signing of the Final Contract, the appointment as well as the acceptance by the third party will be included into the Final Contract.

It is understood that by virtue of the appointment and of the related acceptance by the Promissory Seller, every right and obligation acquired and assumed by the Promissory Buyer as per this Preliminary Contract shall be deemed acquired and assumed by the person appointed pursuant to this Article.

Article 8 - Suspensive Conditions and Final Contract

The effectiveness of this Preliminary Contract is subject to all the following suspensive conditions (the "Suspensive Conditions"):

- a) formal acceptance by the Promissory Buyer of the Minimum Technical Solution for the Connection sent by the competent Power Grid Managing Authority, within 8 (eight) months from the signing of this contract;
- b) release of the authorizations and of any other license necessary to build and operate the System (including, for example, the authorization for power lines, the authorization for excavating based on the System and any other authorization necessary for the purposes of the construction of electricity substations and of cable ducts connected to the System) in the absence of hanging and/or threatened challenges related to the above-mentioned authorizations and/or licenses, since the time limits laid down by law for presenting a challenge have run out;
- c) finding by the Promissory Buyer of the loan capital necessary to construct and operate the System;
- d) missing worsening change in the regulations in force in relation to the authorizations for the photovoltaic systems built on agricultural areas within the date of fulfillment of the last suspensive condition above.

The Parties will proceed with the signing of the notarial deed establishing the building lease and the easements for cable ducts (the "Final Contract"), within ninety (90) days from the fulfillment of the last Suspensive Condition above, before the Notary indicated by the Promissory Buyer to the Promissory Seller with at least a ten (10) days' notice.

It is understood that the Suspensive Conditions as per this Article 8 are provided for the sole benefit of the Promissory Buyer; therefore, the latter can at any time renounce one or more of the above-mentioned Suspensive Conditions. Should the Suspensive Conditions as per this Article 8 b), c), d) and f) not be fulfilled within 24 months (the "Deadline") from the signing of this Contract, the Preliminary Contract will be

cui ai punti che precedono.

Le Parti procederanno alla stipula dell'atto notarile di costituzione del diritto di superficie e delle servitù di elettrodotto (il "**Contratto Definitivo**"), entro i novanta (90) giorni successivi alla data di avveramento dell'ultima tra le Condizioni Sospensive di cui sopra, avanti al notaio indicato dalla Parte Promissaria Concessionaria al Promittente Cedente con un preavviso di almeno dieci (10) giorni

Resta inteso che le Condizioni Sospensive di cui al presente Articolo 8 sono previste ad esclusivo vantaggio della Parte Promissaria Concessionaria e, pertanto, la stessa potrà rinunciare ad una o più delle suddette Condizioni Sospensive in qualsiasi momento.

Nel caso in cui le Condizioni Sospensive di cui al presente Articolo 8 lettere b), c), d) f), non si siano verificate entro 24 mesi (il "**Termine Ultimo**") dalla sottoscrizione del presente Contratto, il Contratto Preliminare sarà improduttivo di ogni effetto.

In tal caso le Parti non avranno nulla a pretendere l'una nei confronti dell'altra per il mancato perfezionamento dell'operazione, fermo restando che l'indennizzo di cui sopra rimarrà comunque integralmente acquisito alla Parte Promittente Cedente.

Le Parti convengono espressamente che la Parte Promissaria Concessionaria avrà facoltà di prorogare, a mezzo racc. A/R, la durata del presente Contratto Preliminare di ulteriori 24 (ventiquattro) mesi dalla scadenza del menzionato Termine Ultimo. In tal caso sarà tenuta a versare anticipatamente, a titolo di incremento del Prezzo del Contratto Preliminare una somma pari ad Euro [REDACTED] per ogni ettaro di Area per trimestre.

Resta inteso che le Parti si adopereranno in buona fede affinché le Condizioni Sospensive siano soddisfatte nel minor tempo possibile ed in ogni caso entro il Termine Ultimo.

Articolo 9 – Step in right

Al fine di procurarsi le risorse necessarie alla realizzazione dell'Impianto, la Parte Promissaria Concessionaria potrebbe fare ricorso a terzi istituti finanziatori ("**Istituti Finanziatori**"). Il Promittente Cedente esprime sin d'ora il proprio consenso alla possibilità che gli Istituti Finanziatori si sostituiscano alla Parte Promissaria Concessionaria e provvedano direttamente o indirettamente ad adempiere agli obblighi della stessa.

Articolo 10 – Miscellanea

Il Promittente Cedente si impegna a notificare immediatamente alla Parte Promissaria Concessionaria qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti della Parte Promissaria Concessionaria di cui al presente Contratto Preliminare in relazione all'Area, all'Area Utilizzata, all'Impianto e a tutti gli altri diritti di cui all'articolo 1, nonché ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria ed opportuna al fine di tutelare tali diritti e, in ogni caso, ad osservare le direttive della Parte Promissaria

void.

In this case the Parties won't have any further claims against one another for the missing completion of the operation, it being understood that the Price of the Preliminary Contract will remain fully acquired by the Promissory Seller.

The Parties expressly agree that the Promissory Buyer will be entitled to extend the duration of this Preliminary Contract for further 24 (twenty-four) months starting from the above-mentioned Deadline by registered letter. In this case it will be obliged to pay in advance an amount equal to Euro [REDACTED] per each hectare every three months as an increase in the Price of the Preliminary Contract.

It is understood that the Parties will try in good faith to fulfill the Suspensive Conditions as soon as possible and in any case within the Deadline.

Article 9 - Step in right

In order to find the resources necessary to construct the System, the Promissory Buyer could resort to third banking institutions ("**Banking Institutions**"). The Promissory Seller gives as of now his consent to the possibility that the Banking Institutions could replace the Promissory Buyer and provide directly or indirectly for the fulfillment of its obligations.

Article 10 - Miscellaneous

The Promissory Seller undertakes to immediately inform the Promissory Buyer about any circumstance de facto or de jure that could jeopardise his own rights and/or the rights of the Promissory Buyer as per this Preliminary Contract relating to the Area, to the Used Area, to the System and to all the other rights as per Article 1, as well as to promptly act in order to implement any measure necessary and appropriate to protect such rights and, in any case, to follow the guidelines of the Promissory Buyer regarding the initiatives to be taken to protect respectively the rights object of this contract from any disruption or from any potential damage to the things object of such rights.

The costs and the expenses linked to the signing of this Preliminary Contract and related to the signing of the Final Contract will be charged to the Promissory Buyer, together with the costs related and linked to the registration of this Preliminary Contract and of the Final Contract at the competent land registries.

The possible taxes resulting from the registration of this Preliminary Contract will be charged to the party that due to its non-fulfilment will have made it necessary.

This Preliminary Contract voids and supersedes any previous verbal and/or written agreement between the Parties.

Any exception or modification to this Preliminary Contract will be valid and effective only if resulting in writing from a deed duly signed by the Parties.

Article 11 - Applicable Law and Arbitration Clause

This Preliminary Contract is governed by Italian law.

Concessionaria in merito alle iniziative da adottare al fine di tutelare rispettivamente i diritti oggetto del presente contratto da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti.

I costi e le spese connesse alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e connessi alla sottoscrizione del Contratto Definitivo resteranno a carico della Parte Promissaria Concessionaria, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

L'eventuale onere fiscale derivante dalla registrazione del presente Contratto Preliminare sarà a carico della parte che, con il suo inadempimento, l'avrà resa necessaria.

Il presente Contratto Preliminare annulla e sostituisce ogni precedente accordo verbale e/o scritto intercorso tra le Parti.

Ogni deroga o modifica al presente Contratto Preliminare sarà valida ed efficace solo se risultante per iscritto da atto debitamente sottoscritto dalle Parti.

Articolo 11 – Legge applicabile e Clausola Compromissoria

Il presente Contratto Preliminare è disciplinato dalla legge italiana.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto Preliminare si applicheranno le disposizioni del Codice Civile.

Ogni controversia relativa alla validità, efficacia, interpretazione ed esecuzione del Contratto Preliminare e/o comunque connessa, derivante od occasionata dal presente Contratto Preliminare sarà rimessa alla determinazione di un collegio arbitrale formato da tre arbitri, di cui i primi due nominati uno ciascuno dalle Parti, ed il terzo (con funzioni di Presidente di collegio) dai due arbitri di parte o, in difetto di accordo tra questi, dal Presidente del Tribunale di Foggia.

Qualora la Parte ricevente la notifica della nomina dell'arbitro dell'altra Parte non dovesse nominare il proprio arbitro trascorsi 20 (venti) Giorni Lavorativi dal ricevimento della stessa notifica, la nomina di tale arbitro dovrà essere richiesta, dalla Parte che ha assunto l'iniziativa, al Presidente del Tribunale di Foggia.

Qualora gli arbitri come sopra nominati non raggiungano l'accordo sulla nomina del terzo arbitro entro 20 (venti) Giorni Lavorativi dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro, con funzioni di Presidente del collegio arbitrale, sarà designato dal Presidente del Tribunale di Foggia, su istanza di uno o di entrambi gli arbitri nominati ovvero della Parte più diligente.

L'arbitrato così instaurato avrà carattere rituale e, pertanto, la determinazione degli arbitri assunta secondo diritto avrà natura di sentenza tra le Parti. Il collegio arbitrale avrà sede in Foggia, nel luogo che sarà stabilito dal suo Presidente.

Fermo restando quanto sopra disposto, in ogni caso, le Parti espressamente convengono che b) ogni eventuale controversia, in qualunque modo

For any matter not specifically provided for in this Preliminary Contract, the provisions of the Italian Civil Code shall apply.

Upon the fulfillment of the condition as per Article 8 a) above this Preliminary Contract will be repeated in notarial form in order to make its registration in the land registry possible. The expenses deriving from such repetition and registration will be fully charged to the Promissory Buyer.

The settlement of any dispute regarding the validity, effectiveness, interpretation and execution of this Preliminary Contract and/or any-how related to, deriving from or caused by this Preliminary Contract will be submitted to the decision of a Board of Arbitration made up of three arbitrators, two of which are appointed respectively by the Parties and the third one (in the role of the President of the Board) is appointed by the two Parties' arbitrators or, should an agreement between the Parties be lacking, by the President of the Court of Foggia. Should the Party that receives the notice of the appointment of the arbitrator by the other Party not appoint its own arbitrator within 20 (twenty) working days from receiving that notice, the Party that has taken the initiative shall ask the President of the Court of Foggia for the appointment of such arbitrator.

If the arbitrators appointed as described above do not reach an agreement on the appointment of the third arbitrator within 20 (twenty) working days from the appointment of the second arbitrator, the third arbitrator with the role of President of the Board of Arbitrators will be appointed by the President of the Court of Foggia upon request of one or both arbitrators appointed or of the most diligent Party.

The arbitration established in this way will be ritual. Therefore, the arbitration award pronounced by law will have the effect of sentence for the Parties. The Board of Arbitration will have its seat in Foggia in a place to be chosen by its President.

In any case, without prejudice to the provisions above, the Parties expressly agree that any dispute regarding the Contract in any way that don't fall within the scope of this arbitration clause, or about which the Board of Arbitration is not informed, shall be submitted to the jurisdiction and to the exclusive competence of the Court of Foggia.

Article 12 - Personal data

Within the processing of personal data related to the execution of the services provided for by this Preliminary Contract (the "Data"), each Party will process the Data as Holder of a distinct and independent processing activity as compared to the activity for which the other Party processes such Data. Therefore, each Party remains an independent and distinct holder regarding such Data.

The Parties undertake to:
process the Data with the sole aim to, and restricted to what is necessary to, allow them to

connessa al Contratto, che non dovesse ricadere nell'ambito di questa clausola arbitrare, o delle quali il collegio arbitrale comunque non possa conoscere, sarà soggetta alla giurisdizione e alla competenza esclusiva del Foro di Foggia. j)

Articolo 12 – Dati personali

Ciascuna Parte nell'ambito del trattamento dei dati personali connesso allo svolgimento delle prestazioni previste dal Contratto Preliminare (i "Dati"), tratterà i Dati in qualità di Titolare di un trattamento distinto ed autonomo rispetto a quello per cui i Dati sono trattati dall'altra Parte, ciascuna delle Parti restando autonomo e distinto titolare con riferimento a detti Dati.

Le Parti si impegnano a: l)

- a) trattare i Dati al solo fine di, e nei limiti in cui ciò sia necessario a, consentire loro l'esecuzione del Contratto Preliminare;
- b) rispettare le disposizioni del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali);
- c) fare quanto ragionevolmente possibile per adottare e rispettare le policies in materia di protezione dei dati personali che assicurino un livello di protezione almeno pari a quello previsto dal suddetto Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196;
- d) informare prontamente l'altra Parte circa ogni evento o situazione che comporti o possa comportare la violazione del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 o del presente articolo;
- e) restituire a fine trattamento i file dei nominativi trattati e/o distruggere tutti i supporti in cui gli stessi sono memorizzati o renderne impossibile il riutilizzo;
- f) fornire prontamente all'altra Parte ogni informazione richiesta in relazione al rispetto delle previsioni del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196;
- g) manlevare e tenere indenne l'altra Parte e le altre società degli eventuali rispettivi gruppi di appartenenza da qualsiasi responsabilità ed onere conseguente al trattamento illecito o non conforme al Codice in materia di protezione dei dati personali, effettuati da ciascuna Parte, dai suoi dipendenti collaboratori o terzi dalla stessa incaricati.

Articolo 13 – Obbligo di Riservatezza

Le Parti si obbligano a mantenere riserbo assoluto, per tutta la durata di questo Contratto, in relazione ai termini e condizioni dello stesso e a quant'altro forma oggetto delle pattuizioni qui contenute, restando altresì inteso che le modalità di ogni eventuale successiva comunicazione esterna relativa alle stesse dovranno essere concordate tra le Parti.

Sono esclusi dagli obblighi di riservatezza previsti dal precedente punto 10.1: (i) la comunicazione delle informazioni e documenti di cui sopra a consulenti delle Parti (nei limiti di quanto strettamente necessario); e (ii) le comunicazioni ed avvisi dovuti ai sensi del presente Contratto o delle applicabili disposizioni di legge, di regolamento o di altra natura; (iii) tutte le comunicazioni necessarie per la richiesta di autorizzazione per

execute the Preliminary Contract; abide by the provisions set forth in the Legislative Decree No. 196 of 30 June 2003 (Personal data protection code);

do what is reasonably possible to adopt and observe the policies regarding the personal data protection guaranteeing a protection level at least equal to that provided for in the above-mentioned Legislative Decree No. 196 of 30 June 2003;

promptly inform the other Party about any event or situation that implies or could imply the violation of the Legislative Decree No. 196 of 30 June 2003 or of this Article;

return at the end of the processing the files containing the names processed and/or destroy all media on which such names have been saved or make their reuse impossible;

promptly give the other Party any information required regarding the observation of the provisions set forth in the Legislative Decree No. 196 of 30 June 2003;

exempt the other Party and the other companies of the possible groups they respectively belong to from any liability and burden resulting from a processing illicit or not complying with the Personal data protection code, done by each Party, by its workers, employees or third parties it has delegated.

Article 13 - Confidentiality obligation

The Parties undertake to maintain the strictest secrecy for the whole duration of this Contract regarding its terms and conditions and anything else that could be included into the object of the clauses contained herein, it being understood that the forms of any following external notice related to such clauses shall be agreed upon by the Parties.

The following documents are excluded from the confidentiality obligations provided for in 10.1 above: (i) communications and documents above to Parties' consultants (limited to what is strictly necessary); and (ii) communications and notices due by virtue of this Contract or of the provisions in force or of any other nature; (iii) all communications necessary to apply for the authorization for system construction.

la realizzazione degli impianto.

Foggia, quindici luglio 2020

Foggia, 15th of July 2020

Firmato: Pasquale Iannarelli - Matas Anuzis - Daniela Pia Gentile.

Firmato: Pasquale Iannarelli - Matas Anuzis - Daniela Pia Gentile.

Repertorio n. 24205

Raccolta n. 14796

AUTENTICA DI FIRME
REPUBBLICA ITALIANA

In Foggia, nel mio studio in Piazza Umber-
to Giordano n. 37, il giorno quindici luglio
2020 duemilaventi.

Certifico, io sottoscritto dottor FABRIZIO
PASCUCCHI, Notaio in Foggia, iscritto al
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
Foggia e Lucera, che i signori:

- Iannarelli Pasquale, nato a San Severo il
giorno uno febbraio 1950 ed ivi residente
in Piazza Allegato n. 21, codice fiscale NNR
PQL 50B01 I1580;

- ANUZIS Matas, nato a Vilnius (Lituania) il
30 gennaio 1991, codice fiscale
NZSMTS91A30Z146Q, con domicilio a Mila-
no, Corso Giuseppe Garibaldi n. 49, il quale
interviene al presente atto in qualità di Am-
ministratore Unico e legale rappresentante
della società "GREEN GENIUS ITALY UTILITY
12 S.R.L.", con sede in Milano, Corso Giu-
seppe Garibaldi n. 49, capitale sociale euro
10.000,00 (diecimila virgola zero zero) inte-
ramente versato, avente codice fiscale e
numero di iscrizione al Registro Imprese di
Milano/Monza Brianza/Lodi 11035730966
REA n. MI 2574253, indirizzo pec: [greenge-
niusitalyutility12@unapec.it](mailto:greenge-
niusitalyutility12@unapec.it);

- **GENTILE DANIELA PIA**, nata a San
Giovanni Rotondo il quattordici maggio
1971, codice fiscale GNT DLP 71E54
H926U; scelta dalle parti quale interprete in
quanto ANUZIS MATAS dichiara, a mez-
zo della stessa, di non conoscere la lingua i-
taliana.

Repertorio n. 24205

Raccolta n. 14796

SIGNATURE AUTHENTICATION
ITALIAN REPUBLIC

In Foggia, in my office in Piazza U. Giorda-
no n.37, on the 15th of July 2020.

I undersigned dr. FABRIZIO PASCUCCHI,
Notary with office in Foggia, hereby attest
that:

- Iannarelli Pasquale, born in San Severo,
1th february 1950, and resident there Pia-
zza Allegato 21, fiscal code NNR PQL 50B01
I1580:

- ANUZIS Matas, born in Vilnius (Lithuania)
on January 30, 1991, tax code
NZSMTS91A30Z146Q, with domicile in Mi-
lan at Corso Giuseppe Garibaldi no. 49,
who intervenes in this deed as Sole Direc-
tor and legal representative of the compa-
ny "GREEN GENIUS ITALY UTILITY 5 SRL",
with registered office in Milan at Corso Giu-
seppe Garibaldi no. 49, share capital of €
10,000.00 (ten thousand point zero zero)
fully paid, with tax identification number
and registration number with the Business
Register of Milan/ Monza Brianza/Lodi
11035730966 REA n. MI 2574253, certified
e-mail address
greengeniusitalyutility12@unapec.it;

- **GENTILE DANIELA PIA**, born in San
Giovanni Rotondo il 14th may 1971, fiscal
code GNT DLP 71E54 H926U; chosen by
the Parties as interpreter since Mr. ANUZIS
MATAS declares not to speak italian langua-
ge.

Mrs GENTILE DANIELA PIA, which I war-

La signora **GENTILE DANIELA PIA** da me previamente ammonita sull'importanza delle funzioni che è chiamata a compiere, presta giuramento di adempiere fedelmente al suo ufficio;

della identità personale dei quali io notaio sono certo, hanno firmato l'atto che precede alla mia vista e presenza.

Io notaio ho dato lettura dell'atto sopraesteso, alle suddette parti, che lo hanno dichiarato del tutto conforme alla loro volontà.

Atto sottoscritto alle ore sedici e trenta.

Firmato: Fabrizio Pascucci (segue sigillo).

ned about her responsibilities, swore to be faithful in her office;

whose personal identity I verified, undersigned this contract in front of me.

I read the contract and the attachments to them which approved it.

Signed at 4.30 p.m.

Firmato: Fabrizio Pascucci (segue sigillo).



CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

PRELIMINARY SALES CONTRACT

Tra i sottoscritti

Between the undersigned

Dott.ssa Antonella Pasqualicchio, nata a Roma il 14 aprile 1968 e residente in Foggia alla S.S. 16 KM 481+420, nella qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della società "SAI INVEST SAS - SOCIETA' AGRICOLA DI ANTONELLA PASQUALICCHIO" di Antonella Pasqualicchio, con sede in Foggia alla S.S. 16 KM 681+300, P. IVA 01410430712, di seguito chiamata Parte Promittente Venditrice, da una parte;

Antonella Pasqualicchio, born in Rome, Italy, on 14th April 1968 with permanent address in Foggia, Italy, at S.S. 16 KM 481+420, who acts as general partner and legal representative of the company SAI INVEST SOCIETA' AGRICOLA DI ANTONELLA PASQUALICCHIO di Antonella Pasqualicchio, with registered office in Foggia at S.S. 16 KM 681+300, VAT identification No. 01410430712, hereinafter Promissory Seller, on one side;

e

- ANUZIS MATAS, nato a Vilnius (Lituania) il trenta gennaio 1991, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "GREEN GENIUS ITALY UTILITY 2 S.R.L.", con sede in Milano, Corso Giuseppe Garibaldi n. 49, distinta dal numero 10719120965 di codice fiscale, partita IVA e di iscrizione nel registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, R.E.A. n. MI-2552124, indirizzo pec: greengeniusitalyutility2@unapec.it, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) ; di seguito chiamata Parte Promissaria Acquirente, dall'altra.

and

- ANUZIS MATAS, born in Vilnius (Lituania) 30th of January 1991, as CEO of "GREEN GENIUS ITALY UTILITY 2 S.R.L.", with registered office in Milano, Corso Giuseppe Garibaldi n. 49, fiscal code and registration number 107191250965 in Milano Monza Brianza Lodi Chamber of Commerce, R.E.A. n. MI-2552124, indirizzo pec:

greengeniusitalyutility2@unapec.it, share capital Euro 10.000,00 (ten thousand); hereinafter Promissory Buyer, on the other side.

Con l'assistenza dell'interprete:

Assisted by interpreter:

- DI BENEDETTO FEDERICA, nata a Napoli il quindici agosto 1986, residente a Caserta in Via Caduti sul Lavoro n. 93, codice fiscale DBN FRC 86M55 F839W;

- DI BENEDETTO FEDERICA, born in Napoli on the 15th of August 1986, resident in Caserta Via CadutisulLavoro n. 93, fiscal code DBN FRC 86M55 F839W,

scelta dalle parti quale interprete in quanto il comparente ANUZIS MATAS dichiara, a mezzo della stessa, di non conoscere la lingua italiana.

chosen by the Parties as interpreter since the undersigned Mr. ANUZIS MATAS declares not to speak Italian language.

PREMESSO

WHEREAS

- A) che la società SAI INVEST s.a.s. è proprietaria di due appezzamenti di terreno, distinti in C.T. del comune di Manfredonia al foglio n. 128, particelle n. 74 e 75, confinanti con le particelle del medesimo foglio: n. 76 e 143 di proprietà della SAI INVEST s.a.s. di Antonella Pasqualicchio; n. 79 di proprietà della società TERNA RETE ELETTRICA NAZIONALE S.P.A.;
- B) che la società GREEN GENIUS ITALY UTILITY 2 s.r.l. al fine di realizzare una sottostazione elettrica funzionale alla installazione di tre distinti parchi fotovoltaici, ha manifestato interesse all'acquisto dei terreni sopra descritti e precisamente quelli individuati dalle particelle 74 e 75 del foglio 128 della superficie complessiva di 2209 m² ciascuno, meglio specificate, contornate in rosso nella planimetria di cui all'Allegato A (d'ora innanzi i "Terreni"), che controfirmata dalle parti si allega alla presente scrittura privata per formarne parte integrante;
- C) che tali terreni sono stati preventivamente ed esattamente individuati ed approvati a

- A) The company SAI INVEST s.a.s. owns two plots of land, identified in the Land Register of the Municipality of Manfredonia in Sheet 128, lots No. 74 and 75, bordering the lots in the same sheet: No. 76 and 143 belonging to SAI INVEST s.a.s. di Antonella Pasqualicchio; No. 79 belonging to the company TERNA RETE ELETTRICA NAZIONALE S.P.A.;
- B) The company GREEN GENIUS ITALY UTILITY 2 s.r.l., in order to realize an electricity substation for the installation of three different photovoltaic plants, has expressed its interest in the purchase of the plots described above and precisely those identified by the parcels 74 and 75 of the sheet 128 for a total surface of 2,209 m² each, as better identified and contoured in red in the plan in Annex A (hereinafter the "Plots of land") that, after having been countersigned by the parties, is attached to this private deed in order to be an integral and

- seguito di sopralluogo dalle parti;
- D) che la società GREEN GENIUS ITALY UTILITY 2 s.r.l. ha presentato presso gli Enti competenti della Regione Puglia apposita istanza per il rilascio dell'Autorizzazione Unica per la realizzazione di un impianto fotovoltaico e di tutte le sue opere connesse, tra cui *in primis* il punto di consegna dell'energia prodotta, da collocarsi sui Terreni (vedi planimetria allegata);
- E) che la società SAI INVEST, a propria volta, si è dichiarata disponibile a cedere e vendere alla società GREEN GENIUS ITALY UTILITY 2 s.r.l. i Terreni;

tanto premesso, si conviene e stipula quanto segue

I – PREMESSA E ALLEGATI

La premessa e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

II – OGGETTO E CONSENSO

La Sai Invest Sas, promette di vendere alla Green Genius Italy Utility 2 s.r.l., che promette di acquistare, la piena, libera ed esclusiva proprietà dei Terreni.

III - DICHIARAZIONI E GARANZIE DELLA PARTE VENDITRICE

La parte promittente venditrice, sin da ora, dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria dei Terreni, liberi da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e che tale resterà fino al momento del contratto definitivo; dichiara altresì che in relazione ai predetti Terreni non pendono procedure esecutive e pignoramenti, procedimenti giudiziali, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitarne o diminuirne la titolarità giuridica

La Parte venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti ai Terreni e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento del contratto definitivo.

IV – PERTINENZE E SERVITU' DI PASSAGGIO

Sono compresi nella presente promessa di vendita annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti sui Terreni, e nascenti da giusto titolo, nello stato di fatto e di diritto attuale, noto alla parte Promissaria Acquirente.

La Promissaria Acquirente non potrà accedere ai Terreni – ovvero alla propria sottostazione elettrica – se non esclusivamente attraverso il tracciato colorato in giallo riportato nell'Allegato A,

- substantial part of it;
- C) Such plots of land have been previously and precisely identified and approved after an inspection carried out by the parties;
- D) The company GREEN GENIUS ITALY UTILITY 2 s.r.l. presented to the competent Authorities of the Region Puglia a proper application for the issue of the *Autorizzazione Unica (Single Authorization)* for the realization of a photovoltaic plant and all related works, among which firstly the delivery point of the energy produced, to be located on the Plots (see plan attached);
- E) The company SAI INVEST in turn has declared its willingness to sell the Plots of land to the company GREEN GENIUS ITALY UTILITY 2 s.r.l.;

now therefore the parties hereto agree as follows

I – PREMISES AND ANNEXES

The premises and annexes are an integral and substantial part of this contract.

II – OBJECT AND CONSENSUS

The company Sai Invest Sas promises to sell the full, free and exclusive ownership of the Plots of land to Green Genius Italy Utility 2 s.r.l., that promises to buy it.

III – DECLARATIONS AND GUARANTEES OF THE SELLER

The promissory seller declares and guarantees as of now to enjoy the full and exclusive ownership of the Plots of land, free of any encumbrance, burden, constraint, priority, also of a fiscal type, adverse entries and registrations, and that the situation will not change until the signing of the final contract. Furthermore, it declares that with regard to the aforementioned Plots of land there are no enforcement procedures, seizures, legal proceedings, claims by third parties that could compromise, limit or reduce the legal ownership.

The Promissory Seller declares and guarantees to have constantly and regularly paid all taxes and amounts related to the Plots of land and undertakes to pay regularly such taxes and amounts until the final contract.

IV – APPURTENANCES AND RIGHTS OF WAY

Appendages, accessions and appurtenances, practices and rights, grounds for action and interests, positive or negative easements, if any on the Plots of land arising rightfully, in fact and in law as known by the Promissory Buyer, are included in this undertaking to sell.

The Promissory Buyer cannot access the Plots of land – i.e. to its own electricity substation – if

che indica la esistente strada di accesso alle altre sottostazioni produttori presenti nell'area.

Tutte le servitù preordinate e necessarie alla realizzazione delle opere di collegamento alla sottostazione elettrica in questione (cavidotti interrati) saranno invece concesse sul tracciato concordato dalle parti ed indicato nella planimetria di cui all'Allegato A con il colore blu.

La promissaria acquirente si impegna sin da ora a realizzare cavidotti interrati ad una profondità di non meno 1,5 metri e solo ed esclusivamente lungo il tracciato indicato con il colore blu nella planimetria di cui all'Allegato A.

V – PREZZO

Il prezzo di vendita dei Terreni è stato fissato a corpo e convenuto in euro [REDACTED]

[REDACTED] che verrà corrisposto dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice come segue:

- a) euro [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 cod. civ, a mezzo di assegno circolare con clausola di non trasferibilità ed intestato alla società promittente venditrice, da imputarsi a prezzo al momento della stipula dell'atto pubblico di compravendita o a indennizzo forfetario nel caso in cui si verifichi la condizione risolutiva di cui al successivo art. VIII N. 7404797296-00, del quale la parte promittente venditrice rilascia quietanza;
- b) euro [REDACTED] contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita, a mezzo di assegno circolare con clausola di non trasferibilità ed intestato alla società promittente venditrice.

La Parte Promissaria Acquirente riconosce, altresì, alla Parte Promittente Venditrice un importo a metro quadrato pari a euro [REDACTED] a titolo di indennizzo, per la costituzione della servitù di cavidotto interrato e di passaggio di cui al precedente art. 4, da corrispondersi *una tantum* alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita.

Si precisa che, prima della stipula dell'atto notarile di compravendita, sarà definita tra le parti l'entità precisa dei metri lineari necessari alla realizzazione di tale cavidotto interrato di collegamento, e dunque, indicato l'importo preciso da pagarsi a titolo di indennizzo, che verrà corrisposto anch'esso contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita a mezzo di assegno circolare con clausola di non trasferibilità intestato alla Promittente Venditrice.

VI – ACCESSO

A partire dalla data di sottoscrizione del presente accordo, la Parte Promissaria Acquirente potrà accedere ai Terreni per effettuare rileva-

not exclusively through the path coloured in yellow identified in Annex A, indicating the existent access road to the other producing substations existing on the area.

All easements established in advance necessary to realize the works connecting to the aforementioned electricity substation (underground cable ducts) will be granted on the path agreed upon by the Parties and identified in blue in the plan in Annex A.

The Promissory Buyer undertakes as of now to build underground cable ducts at a minimum depth of 1.5 m and only and exclusively along the path identified in blue in the plan as per Annex A.

V – PRICE

The sales price of the Plots of land has been established for the whole property and agreed upon in Euro [REDACTED]

[REDACTED] that will be paid by the Promissory Buyer to the Promissory Seller as follows:

- c) Euro [REDACTED] as earnest money pursuant to and for the effects of Article 1385 of the Italian Civil Code, by cashier's not-to-order cheque payable to the Promissory Seller, deemed the price to be paid at the signing of the sales deed or fixed compensation in case the termination clause as per Art. VIII below occurs; N. 7404797296-00, which the promissory seller retires;
- d) Euro [REDACTED] at the signing of the sales deed by cashier's not-to-order cheque payable to the Promissory Seller.

Furthermore, the Promissory Buyer will pay to the Promissory Seller an amount of Euro [REDACTED] metre as a reimbursement for the establishment of the easement for the underground cable duct and of the right of way as per Art. 4 above. Such amount shall be paid one-time at the signing of the final sales contract.

It is underlined that before the signing of the notarial deed of sale the parties will define the precise amount of the linear metres necessary to build such connection underground cable duct and, as a consequence, they will indicate the precise amount to be paid as a reimbursement. This amount will be paid at the signing of the public deed of sale by cashier's not-to-order cheque payable to the Promissory Seller as well.

VI – ACCESS

Starting from the date of the signing of this agreement the Promissory Buyer can access the Plots of land in order to survey the plot and/or to carry out any preliminary activities that

zioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico e della sua sottostazione elettrica, previa espressa autorizzazione scritta da parte della proprietaria e senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese della Green Genius Italy Utility 2 s.r.l..

VII – DIRITTO DI PRELAZIONE AGRARIA

La parte promittente venditrice dichiara e garantisce alla parte promissaria acquirente che non esistono soggetti aventi diritto a diritti di prelazione, ivi inclusi diritti di prelazione agraria, in relazione alla compravendita dei Terreni.

VIII – CONDIZIONE RISOLUTIVA

L'efficacia del presente contratto preliminare è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento, nel termine di cui al successivo art. IX, da parte di Green Genius Italy Utility 2 s.r.l. di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione delle sottostazioni elettriche e dell'impianto fotovoltaico, nonché della disponibilità di una connessione elettrica da parte di TERNA SPA.

Qualora la condizione risolutiva sopra citata avesse a verificarsi nel predetto termine, il presente accordo cesserà di produrre effetto, ma rimane espressamente pattuito che, in tal caso, la parte promissaria acquirente sarà tenuta a corrispondere l'importo di [REDACTED] a titolo di indennizzo forfetario e onnicomprensivo, fissato di comune accordo tra le parti, volto al ristoro del pregiudizio economico subito dalla parte promissaria venditrice per non aver potuto concludere altri affari riguardanti i Terreni in oggetto durante tutto il tempo in cui lo stesso è rimasto vincolato in favore della promissaria acquirente a causa del presente contratto. La parte promittente venditrice, ad estinzione di tale credito, resta sin d'ora autorizzata a trattenere il medesimo importo ricevuto quale caparra confirmatoria in base all'art. V.a.

IX - CONTRATTO DEFINITIVO

Il contratto definitivo dovrà essere stipulato entro il termine di 18 (diciotto mesi) dalla firma del presente preliminare, purché entro tale termine sia mancata la condizione risolutiva di cui al precedente art. VIII. Le parti congiuntamente concordano che è prevista la possibilità per la Green Genius Italy Utility 2 s.r.l. di richiedere alla proprietaria una proroga dell'efficacia del presente accordo di ulteriori 6 (sei) mesi, che implicherà automaticamente anche la proroga del termine della condizione risolutiva di cui al precedente art. VIII. A tal riguardo, le Parti precisano che tale proroga sarà concessa dalla SAI INVEST nel caso in cui l'iter autorizzativo per la realizzazione

could be necessary or useful to develop the project of the photovoltaic plant and of its electricity substation, subject to an express written authorization by the owner. This will not be deemed in any way transfer of possession, either legal or material. Possible damages will be removed or compensated by Green Genius Italy Utility 2 s.r.l.

VII – AGRICULTURE PRE-EMPTION RIGHT

The Promissory Seller declares and guarantees to the Promissory Buyer that there are no subjects entitled to exercise a pre-emption right, including any agriculture pre-emption right, with reference to the sale of the Plots of land.

VIII – TERMINATION CLAUSE

The effectiveness of this preliminary contract is conditioned on the obtaining within the period of time as per Art. IX below by Green Genius Italy Utility 2 s.r.l. of all administrative authorizations, permits and licences necessary to build the electricity substation and the photovoltaic plant, as well as the availability of an electrical connection by TERNA SPA.

Should the aforementioned termination clause occur in the period above, this agreement will be no more effective. It is expressly agreed that in this case the Promissory Buyer undertakes to pay [REDACTED] as a lump all-inclusive reimbursement, fixed by mutual agreement between the parties, aimed at compensating the Promissory Seller for the economic damage since he could not close other deals regarding the Plots of land in question during the period in which they remained bound in favour of the Promissory Buyer by virtue of this contract. The Promissory Seller, for the pay-off of such credit, is authorized as of now to withhold this amount received as earnest money as per Art. V.a.

IX – FINAL CONTRACT

The final contract shall be signed within 18 (eighteen) months from the signing of this preliminary contract, provided that within such period the termination clause as per Art. VIII above has not occurred. The parties jointly agree that Green Genius Italy Utility 2 s.r.l. can ask the owner for an extension of the effectiveness of this agreement by further 6 (six) months. Such extension will automatically cause also the extension of the period related to the termination clause as per Art. VIII above. In this regard the Parties underline that such extension will be granted by SAI INVEST in case the authorization process for the implementation of the photovoltaic project as per the premise has reached the *Autorizzazione Unica (Single Authorization)*, that is to say the closing session of the *Conferenza dei Servizi (meeting of regional authorities)*.

Furthermore, the parties agree that the willin-

del progetto fotovoltaico di cui in premessa abbia raggiunto la conclusione del procedimento di autorizzazione unica, che si identifica con la seduta di chiusura della Conferenza dei Servizi.

Le parti concordano, altresì, che la volontà di prorogare la scadenza dei primi 18 mesi dovrà essere comunicata dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza. In caso di proroga, la Parte Promissaria Acquirente sarà tenuta a versare alla Parte Promittente Venditrice l'importo di euro [REDACTED] a titolo di ulteriore caparra confirmatoria, da imputarsi in conto prezzo e quindi da dedurre dal saldo di cui al precedente art. V.b).

Fermo il termine massimo di 18 mesi (e della eventuale proroga) di cui al primo comma del presente articolo, la Parte Promissaria Acquirente si obbliga a dare comunicazione a mezzo nota pec alla Parte Promittente Venditrice del mancato verificarsi della condizione di cui all'art. VIII entro e non oltre 60 (sessanta) giorni, indicando altresì il notaio rogante e la data di stipula del contratto definitivo, da stipularsi sempre e comunque entro il termine massimo sopra indicato (18 mesi, oltre eventuale proroga).

La parte promittente venditrice si obbliga sin d'ora a rilasciare e/o produrre in sede di stipula del contratto definitivo tutte le dichiarazioni e/o documentazioni richieste dalla legge per la piena efficacia del trasferimento.

X - CESSIONE DEI DIRITTI

La Parte promissaria acquirente non potrà cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, se non con espressa autorizzazione scritta della parte promittente venditrice, salvo il caso in cui la cessione dei propri diritti o la sostituzione a sé di un soggetto diverso da parte della parte promissaria acquirente non sia fatta a favore di una società che sia, direttamente o indirettamente, controllante, controllata o soggetta al medesimo controllo cui è soggetta la parte promissaria acquirente, laddove, per la definizione di controllo, le parti fanno espresso riferimento a quanto previsto dall'art. 2359 cod. civ.. In tal caso l'autorizzazione scritta della promittente venditrice non sarà necessaria.

XI – CONTROVERSIE

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente contratto preliminare e del contratto definitivo saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro di Foggia.

XII - INTERO ACCORDO

gness to extend the period of the first 18 months shall be communicated by the Promissory Buyer to the Promissory Seller at least 30 (thirty) days before the deadline. In case of extension the Promissory Buyer shall pay to the Promissory Seller the amount of Euro [REDACTED] as a further earnest money, intended as a deposit and therefore to be deducted from the balance as per Art. V.b above.

Without prejudice to the maximum period of 18 months (with the possible extension) as per the first paragraph of this article, the Promissory Buyer undertakes to inform the Promissory Seller about the non-occurrence of the clause as per Art. VIII by certified e-mail within 60 (sixty) days by indicating the name of the notary appointed and the date of the signing of the final contract. The latter shall be always signed within the aforementioned maximum period (18 months, plus possible extension).

At the signing of the final contract the Promissory Seller undertakes as of now to release and/or provide all declarations and/or documents required by law for the full effectiveness of the transfer.

X – TRANSFER OF RIGHTS

The Promissory Buyer is not allowed to transfer to third parties, totally or partially, its own rights deriving from this agreement or to replace itself with a different legal entity for exercising such rights, also as a result of the transfer of a company branch, if not subject to an express written authorization by the Promissory Seller, unless the transfer of the rights or the replacement with a different entity by the Promissory Buyer is made in favour of a company that is, directly or indirectly, a parent or subsidiary undertaking or is subject to the same control as the Promissory Buyer, whereas by "control" the parties clearly refer to what is provided for by Art. 2359 of the Italian Civil Code. In this case a written authorization by the Promissory Seller will be no more necessary.

XI – DISPUTES

The settlement of any dispute that may arise between the Parties regarding the interpretation, execution, validity, effectiveness or termination of this preliminary contract and of the Final Contract shall be submitted to the exclusive jurisdiction of the Court of Foggia.

XII – WHOLE AGREEMENT

This preliminary contract constitutes and rules the whole agreement between the Parties, replacing and depriving of any validity any previous agreement having as object the Plots of land.

XIII - OWNERSHIP

Il presente contratto preliminare costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto i Terreni.

XIII - POSSESSO

Il possesso dei Terreni e tutti gli effetti utili e onerosi della compravendita decorreranno dal momento della stipula del contratto definitivo di compravendita.

XIV – SPESE

Tutte le spese relative alla stipulazione del presente contratto preliminare e del contratto definitivo sono poste a carico della parte Promissaria Acquirente.

XV – COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni relative al presente contratto preliminare, salvo diversa esplicita pattuizione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite PEC ai seguenti indirizzi:

Per SAI INVEST SAS:

anpa@luckywind.it
patriziapasqualicchio@luckywind.it
saiinvestsas@argopec.it

Per Green Genius Italy Utility 2 s.r.l.

matas.anuzis@modusenergy.com
greengeniustaly2@unapec.it

Foggia, 22 gennaio 2020

Firmati: Antonella Pasqualicchio - Matas Anuzis - Federica Di Benedetto.

The ownership of the Plots of land and of all benefits and liabilities of the sale will become effective since the signing of the final sales contract.

XIV – EXPENSES

All expenses related to the signing of this preliminary contract and of the final contract will be charged to the Promissory Buyer.

XV – COMMUNICATIONS

Unless not agreed upon differently, any written communication related to this preliminary contract shall be made in writing and be sent by certified e-mail to the following addresses:

For SAI INVEST SAS:

anpa@luckywind.it
patriziapasqualicchio@luckywind.it
saiinvestsas@argopec.it

For Green Genius Italy Utility 2 s.r.l.

matas.anuzis@modusenergy.com
greengeniustaly2@unapec.it

Foggia, 22th of January 2020

Firmati: Antonella Pasqualicchio - Matas Anuzis - Federica Di Benedetto.

Repertorio n. 23.678

Raccolta n. 14.465

AUTENTICA DI FIRME
REPUBBLICA ITALIANA

In Foggia, nel mio studio in Piazza Umberto Giordano n. 37, il giorno 20 gennaio 2020 duemilaventanti.

Certifico, io sottoscritto dottor FABRIZIO PASCUCCHI, Notaio in Foggia, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, che i signori:

Dott.ssa Antonella Pasqualicchio, nata a Roma il 14 aprile 1968 e residente in Foggia alla S.S. 16 KM 481+420, nella qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della società **SAI INVEST SAS - SOCIETA' AGRICOLA DI ANTONELLA PASQUALICCHIO** di Antonella Pasqualicchio, con sede in Foggia alla S.S. 16 KM 681+300, P. IVA 01410430712, di seguito chiamata Parte Promittente Venditrice, da una parte;

- ANUZIS MATAS, nato a Vilnius (Lituania) il trenta gennaio 1991, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "GREEN GENIUS ITALY UTILITY 2 S.R.L.", con sede in Milano, Corso Giuseppe Garibaldi n. 49, distinta dal numero 10719120965 di codice fiscale, partita IVA e di iscrizione nel registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, R.E.A. n. MI-2552124, indirizzo pec: greengeniustalityutility2@unapec.it, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) ;

- DI BENEDETTO FEDERICA, nata a Napoli il quindici agosto 1986, residente a Caserta in Via Caduti sul Lavoro n. 93, codice fiscale DBN FRC 86M55 F839W, scelta dalle parti quale interprete in quanto ANUZIS MATAS dichiara, a mezzo della stessa, di non conoscere la lingua italiana.

La dottoressa DI BENEDETTO FEDERICA, da me previamente ammonita sull'importanza delle funzioni che è chiamata a compiere, presta giuramento di adempire fedelmente al suo ufficio;

della identità personale dei quali io notaio sono certo, hanno firmato l'atto che precede alla mia vista e presenza.

Io notaio ho dato lettura dell'atto sopraeste

Repertorio n. 23.678

Raccolta n. 14.465

SIGNATURE AUTHENTICATION
ITALIAN REPUBLIC

In Foggia, in my office in Piazza U. Giordano n.37, on the 20th of jenuary 2020.

I undersigned dr. FABRIZIO PASCUCCHI, Notary with office in Foggia, herby attest that:

Antonella Pasqualicchio, born in Rome, Italy, on 14th April 1968 with permanent address in Foggia, Italy, at S.S. 16 KM 481+420, who acts as general partner band legal representative of the company **SAI INVEST SAS - SOCIETA' AGRICOLA DI ANTONELLA PASQUALICCHIO** di Antonella Pasqualicchio, with registered office in Foggia at S.S. 16 KM 681+300, VAT identification No. 01410430712, hereinafter Promissory Seller, on one side;

- ANUZIS MATAS, born in Vilnius (Lituania) 30th of january 1991, as CEO of "GREEN GENIUS ITALY UTILITY 2 S.R.L.", with registered office in Milano, Corso Giuseppe Garibaldi n. 49, fiscal code and registration number 107191250965 in Milano Monza Brianza Lodi Chamber of Commerce, R.E.A. n. MI-2552124, indirizzo pec: greengeniustalityutility2@unapec.it, share capital Euro 10.000,00 (ten thousand).

- DI BENEDETTO FEDERICA, born in Napoli on the 15th og august 1986, resident in Caserta Via Caduti sul Lavoro n. 93, fiscal code DBN FRC 86M55 F839W, chosen by the Parties as interpreter since Mr. ANUZIS MATAS declares not to speak italian language.

Mrs DI BENEDETTO FEDERICA, which I warned about her responsibilities, swored to be faithful in her office;

whose personal identity I verified, undersigned this contract in front of me.

I read the contract and the attachments to them which approved it.

Signed at 12 a.m..

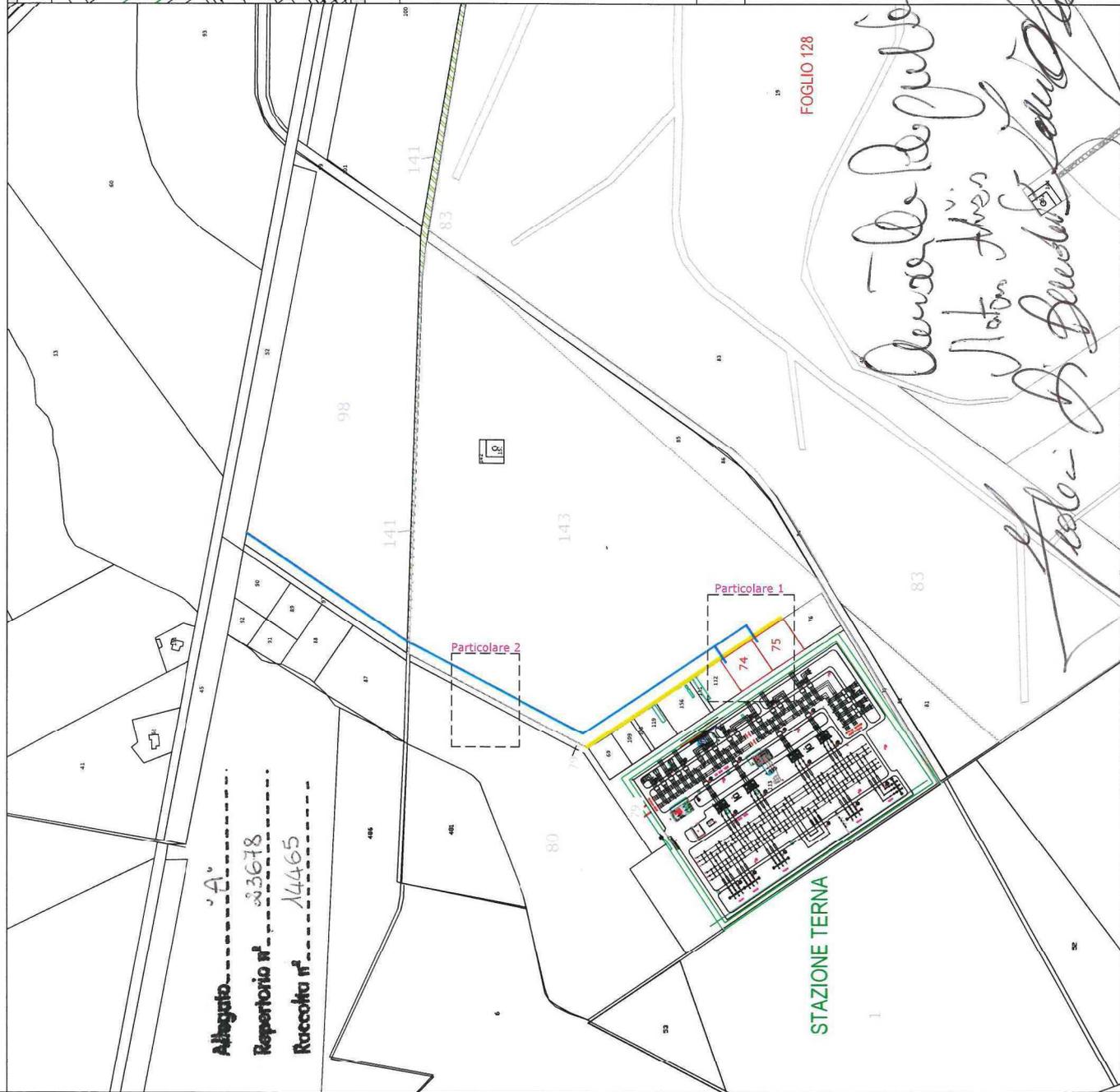
Firmato: Fabrizio Pascucci (segue sigillo).

so e dell'allegato, alle suddette parti, che lo hanno dichiarato del tutto conforme alla loro volontà.

Atto sottoscritto alle ore dodici.

Firmato: Fabrizio Pascucci (segue sigillo).

ALLEGATO A - scala 1:5.000

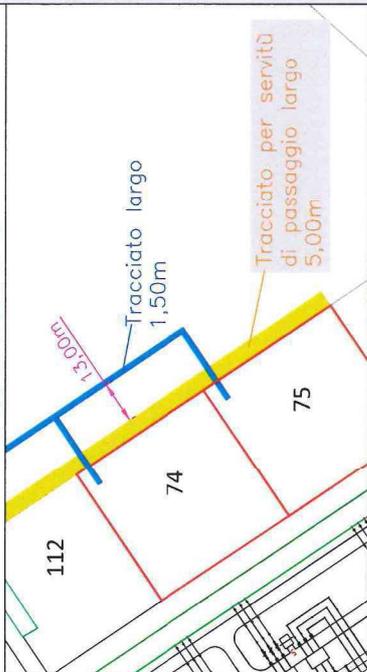


Allegato A
Repertorio n° 33678
Raccolta n° 14465

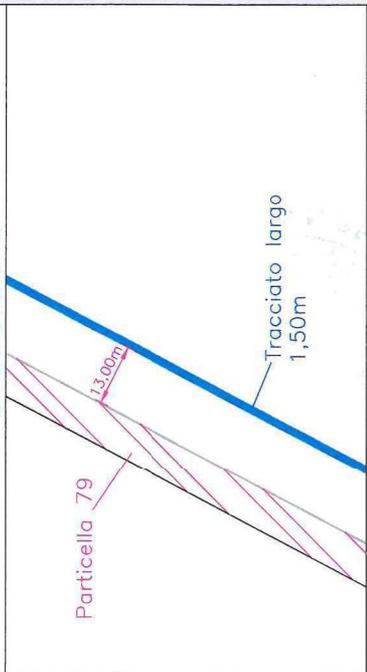
STAZIONE TERNA

FOGLIO 128

Particolare 1



Particolare 2



ALLEGATO A - LEGENDA

- Tracciato largo 1,50m entro cui è concessa la servitù di elettrodotto interrato per le opere di collegamento elettrico (cavidotti interrati) alla SSE.
Lunghezza complessiva= 762 m, di cui:
 - 240 m su particella 98
 - 4 m su particella 141
 - 518 m su particella 143
 Superficie complessiva (762x1,5)= 1.143 mq
- Tracciato su cui è concessa la servitù di passaggio.
Larghezza 5,00m. Superficie complessiva= 1.475mq (295m x 5)
- 74 Particella oggetto compravendita area SSE.
Superficie complessiva= 2.209 mq.
- 75 Particella oggetto compravendita area SSE.
Superficie complessiva= 2.209 mq.