

ISTANZA VIA
Presentata al
Ministero della Transizione Ecologica
e al Ministero della Cultura
(art. 23 del D. Lgs 152/2006 e ss. mm. ii)

PROGETTO

IMPIANTO FOTOVOLTAICO A TERRA (AGRIVOLTAICO)
COLLEGATO ALLA RTN
POTENZA NOMINALE (DC) 52,48 MWp
POTENZA IN IMMISSIONE (AC) 50 MW
Comune di Carlentini (SR)

PIANO PARTICELLARE E DISPONIBILITÀ

B63.IT.21.SC.-CARLENTINI_PG-R05

PROPONENTE:

TEP RENEWABLES (CARLENTINI PV) S.R.L.
Viale Shakespeare, 71 00144 – Roma
P. IVA e C.F. 16376291007 – REA RM - 1653289

PROGETTISTA:

ING. MATTEO BERTONERI
Iscritto all' Ordine degli Ing. della Provincia di Massa Carrara al n. 669 sez. A

Data	Rev.	Tipo revisione	Redatto	Verificato	Approvato
06/2022	0	Prima emissione	MP/MB	GG	G. Calzolari

	IMPIANTO FOTOVOLTAICO A TERRA (AGRIVOLTAICO) COLLEGATO ALLA RTN POTENZA NOMINALE (DC) 52,48 MWp - POTENZA IN IMMISSIONE (AC) 50 MW Comune di Carlentini (SR)	Rev.	0
	B63.IT.21.SC.-CARLENTINI_PG-R05 PIANO PARTICELLARE E DISPONIBILITÀ	Pag.	2 di 4

INDICE

1	TITOLO DI UTILIZZO	3
----------	---------------------------------	----------

	IMPIANTO FOTOVOLTAICO A TERRA (AGRIVOLTAICO) COLLEGATO ALLA RTN POTENZA NOMINALE (DC) 52,48 MWp - POTENZA IN IMMISSIONE (AC) 50 MW Comune di Carlentini (SR)	Rev.	0
	B63.IT.21.SC.-CARLENTINI_PG-R05 PIANO PARTICELLARE E DISPONIBILITÀ	Pag.	3 di 4

1 TITOLO DI UTILIZZO

Il progetto si sviluppa esclusivamente in aree scoperte di proprietà privata per le quali si prevede di esercitare il diritto di superficie nelle more del perfezionamento del sottoscritto contratto preliminare. Si riporta, di seguito, la tabella di riepilogo delle particelle e si allega il contratto stipulato.

Catasto	Foglio	Particella	Classamento	Nominativo o denominazione	Codice Fiscale	Titolarietà	Quota	Ubicazione	Titolo area
T	48	28	PASCOLO	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	93	PASCOLO	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	97	PASCOLO ARB	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	98	PASCOLO ARB	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	99	PASCOLO ARB	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	100	PASCOLO ARB	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	101	PASCOLO ARB	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	102	PASCOLO ARB	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	103	PASCOLO ARB	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	104	PASCOLO ----- ULIVETO	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	105	PASCOLO ARB	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	106	PASCOLO ARB	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	107	PASCOLO ARB	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	110	PASCOLO ARB	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	120	PASCOLO	Germana Luisa	GRMLSU74C52B202K	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	229	ULIVETO ----- PASCOLO ----- PASCOLO ARB	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	230	PASCOLO	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto



**IMPIANTO FOTOVOLTAICO A TERRA
(AGRIVOLTAICO) COLLEGATO ALLA RTN
POTENZA NOMINALE (DC) 52,48 MWp -
POTENZA IN IMMISSIONE (AC) 50 MW
Comune di Carlentini (SR)**

Rev. 0

**B63.IT.21.SC.-CARLENTINI_PG-R05
PIANO PARTICELLARE E DISPONIBILITÀ**

Pag. 4 di 4

Catasto	Foglio	Particella	Classamento	Nominativo o denominazione	Codice Fiscale	Titolarietà	Quota	Ubicazione	Titolo area
T	48	231	PASCOLO	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	232	PASCOLO	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	235	PASCOLO PASCOLO ARB	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	236	PASCOLO	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	241	PASCOLO	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	242	PASCOLO FICO D'INDIA	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	243	AGRUMETO PASCOLO	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	244	AGRUMETO PASCOLO	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	245	PASCOLO FICO D'INDIA	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	246	PASCOLO FICO D'INDIA	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	247	PASCOLO	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	248	PASCOLO FICO D'INDIA	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	249	PASCOLO	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	252	PASCOLO PASCOLO ARB	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	253	PASCOLO ARB	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto
T	48	254	PASCOLO	Bontempo Salvatore	BNTSVT67C06I308X	Proprietà	1/1	Carlentini	Diritto di proprietà area impianto

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITÙ

L'anno 2021, il giorno 28 del mese di aprile con la presente scrittura privata, a valere ad ogni effetto di legge tra:

- Il sig. **BONTEMPO Salvatore**, nato a Tortorici (ME) il 06.03.1967, residente a Tortorici (ME) in via della Misericordia n° 39, codice fiscale BNTSVT67C06I308X
- Il sig. **GERMANA Luisa**, nata a Bronte il 12.03.1974, residente a Tortorici (ME) in via della Misericordia n° 39, codice fiscale GRMLSU74C52B202K

in qualità di promittente concedente (di seguito congiuntamente **“Parte Promittente Concedente”** e/o il **“Proprietario”**)

e

TEP Renewables Ltd, con sede in 23-25 Waterloo Place, Warwick Street, Leamington SPA CV32 5LA (Regno Unito) rappresentata ai fini della stipula del presente Contratto Preliminare dal dott. Leonardo Montesi, nato a Roma il 20.10.1962 nella sua qualità di rappresentante legale pro tempore della società, domiciliato ai fini della stipula del presente Contratto Preliminare presso la sede sociale della società (di seguito denominata Parte Promissaria Concessionaria);

di seguito denominata **“TEP”** o **“Parte Promissaria Concessionaria”**

Premesso che

- a) la **Parte Promissaria Concessionaria** è specializzata nello sviluppo, progettazione e realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili operando in proprio e su mandato di investitori italiani ed esteri;
- b) la **Parte Promittente Concedente** è proprietario di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Carlentini (SR) identificato al NCT del medesimo Comune al foglio 48 p.le 28, 93, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105,

106, 107, 110, 120, 229, 230, 231, 232, 235, 236, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 252, 253 e 254 (di seguito il “**Terreno**”);

- c) la **Parte Promissaria Concessionaria** intende realizzare un impianto fotovoltaico di tipo “agrivoltaico” per la produzione di energia elettrica e relative opere connesse di complessivi circa 58 MW di potenza nominale di picco (di seguito l’“**Impianto**”) previo ottenimento di autorizzazione unica ai sensi dell’art. 12 del D.lgs. n. 387/2003 e di ogni altra autorizzazione, nulla osta parere o permesso richiesti dalle autorità competenti per la costruzione e l’esercizio dell’Impianto (di seguito, collettivamente le “**Autorizzazioni**”);
- d) la **Parte Promissaria Concessionaria** ha individuato il **Terreno** come area su cui realizzare l’**Impianto**
- e) a tal fine **TEP** intende ottenere dal **Proprietario** la costituzione del diritto di superficie sul **Terreno** per l’installazione dell’**Impianto**, nonché la costituzione di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, manutenzione, funzionamento e connessione alla linea elettrica nazionale dell’Impianto, come meglio specificato nella planimetria catastale allegata *sub* 1, che costituisce parte integrante del presente atto (di seguito il “**Preliminare**”);
- f) **TEP** eseguirà lo sviluppo del **Progetto**, ivi inclusa la redazione degli elaborati progettuali, e tutte le attività necessarie ed opportune per l’ottenimento delle **Autorizzazioni**;
- g) L’**Impianto** sarà costruito e gestito da società che abbia capacità industriali e mezzi finanziari adeguati alla dimensione dell’investimento (qui di seguito l’**Investitore**”);
- h) Il progetto sarà sviluppato dalla **Parte Promissaria Concessionaria** attraverso la **Società Veicolo** così come definita al successivo articolo 13, il cui capitale sarà ceduto o comunque detenuto dall’**Investitore** prima della stipula del **Contratto Definitivo**
- i) Il **Proprietario** è disposto, alle condizioni previste dal **Preliminare**, a concedere a **TEP** i diritti di cui al punto e) (di seguito i “**Diritti**”).
- j) Il **Proprietario** ha preso atto e accettato che la fattibilità tecnica ed

economica del **Progetto** dipende in via preliminare ed essenziale dalle condizioni tecniche ed economiche che saranno proposte dal gestore della RTN, Terna Spa, relativamente alle modalità, condizioni e luogo (c.d. punto di consegna, “POD”) per la connessione dell’**Impianto** alla RTN ai sensi delle delibere dell’AEEG (oggi ARERA) ed in particolare della delibera ARG/elt n. 99/08, Testo Integrato delle Connessioni Attive “TICA” (tale proposta di connessione, di seguito “**Preventivo di Connessione**”) a seguito della richiesta di connessione alla RTN che **TEP** dovrà formulare e presentare al gestore della RTN, ai sensi delle TICA, successivamente alla sottoscrizione del presente atto (tale richiesta, di seguito “**Richiesta di Connessione**”); al riguardo le **Parti** prendono atto e riconoscono che le condizioni tecniche ed economiche del **Preventivo di Connessione** non sono prevedibili, e pertanto le **Parti** riconoscono e accettano che la **Parte Promissaria Concessionaria** si riservi la facoltà discrezionale ed insindacabile di valutarne la convenienza e fattibilità ai fini della prosecuzione del progetto dell’**Impianto** e di quanto qui previsto.

**Tutto ciò premesso
si conviene e si stipula quanto segue**

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente **Preliminare**.

Articolo 2 - Oggetto del Preliminare

2.1 Il **Proprietario** promette di costituire in favore di **TEP**, che promette di accettare, il diritto di superficie ai sensi dell’art. 952 c.c. e s.s. sul **Terreno**, come da area tratteggiata nella planimetria catastale allegata *sub* 1 al **Preliminare**, o nella misura minore che risulterà autorizzata dagli organi competenti. Nel caso in cui gli organi competenti dovessero autorizzare l’**Impianto** su un’area minore, rispetto a quella riportata nella planimetria catastale allegata *sub*. 1, l’obbligo di

addivenire alla stipula del **Contratto Definitivo** di cui *infra* all'art. 4 opererà solo per la minore aerea autorizzata.

Sul una porzione del **Terreno** sarà installato l'**Impianto** costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento. Il **Contratto Definitivo** prevederà anche la costituzione delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotta sulla predetta superficie, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'**Impianto**, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale.

2.2 Il diritto di superficie comprende il diritto di realizzare, installare e mantenere sul **Terreno**, parte dell'**Impianto** nonché le opere civili di fondazione superficiali e profonde e le opere connesse per l'esercizio dell'**Impianto**. Il diritto di superficie comprende altresì il diritto di apportare eventuali modifiche morfologiche al **Terreno** e di deramificare e/o abbattere quelle piante che possano essere di impedimento al corretto o migliore funzionamento e sfruttamento dell'**Impianto**.

2.3 Il **Proprietario** promette altresì di costituire e il **Promissario Concessionario** promette di accettare, diritti di servitù a carico del **Terreno** e a favore dell'**Impianto**, o, in alternativa, a carico del **Terreno** come da area autorizzata dagli organi competenti. Le servitù di cui al presente atto attribuiscono a **TEP**, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le facoltà di:

- collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche di collegamento a servizio dell'**Impianto** e la relativa fascia di rispetto che si renderanno necessarie per la realizzazione del progetto;
- eseguire in qualsiasi momento e senza preavviso alcuno, tutti gli interventi necessari alla corretta gestione e manutenzione della conduttura interrata oggetto di servitù;
- installare, nell'area asservita, dispersori per l'**Impianto** di messa a terra secondo le norme del Comitato Elettrotecnico Italiano;
- far accedere e transitare sulla porzione di fondo asservito, il personale

autorizzato da **TEP**, anche con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione e alla riparazione delle condutture elettriche, al fine di compiersi i relativi lavori per il tempo strettamente necessario;

Le servitù costituite saranno inamovibili e pertanto il **Proprietario** rinuncia ad avvalersi delle facoltà di cui all'art. 122 comma 4 del R.D. 11.12.1933 n. 1775.

2.4 Resta inteso tra le **Parti** che le porzioni di **Terreno** indicate in questa fase - non la quantità dei terreni stessi - sono state prese a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula del **Contratto Definitivo**, la **Parte Promissaria Concessionaria** comunicherà al **Proprietario** le eventuali variazioni al posizionamento dell'**Impianto**, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'**Impianto** stesso.

Articolo 3 – Efficacia del Preliminare

Gli effetti del **Preliminare** decorrono dalla data di sottoscrizione del medesimo.

Articolo 4 – Contratto Definitivo e diritti di opzione

4.1 Le **Parti** si impegnano a stipulare il contratto definitivo per la costituzione dei **Diritti** (di seguito, il “**Contratto Definitivo**”) avanti al Notaio scelto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** e alla data indicata da quest'ultima mediante comunicazione scritta da inviarsi al **Proprietario** a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, con un preavviso di 10 (dieci) giorni, fermo l'avveramento della **Condizione Sospensiva** di cui *infra* all' art. 6.

4.2 L'impegno di procedere alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo** e di corrispondere il relativo prezzo è sospensivamente condizionato all'avverarsi

della **Condizione Sospensiva** di cui *infra* all' art. 6 entro e non oltre entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione del presente **Preliminare** e dall'accettazione del **Preventivo di Conessione** da parte della **Parte Promissaria Concessionaria** (di seguito il "**Primo Termine**"), ovvero entro il termine di ulteriori 12 mesi (di seguito l' "**Ultimo Termine**"), qualora **TEP**, entro un mese dalla scadenza del **Primo Termine** abbia comunicato, secondo le modalità e agli indirizzi indicati al successivo art. 16, la facoltà di volersi avvalere dell'**Ultimo Termine**. Il **Primo Termine** e l'**Ultimo Termine** sono essenziali nell'interesse di **TEP**.

4.3 Le **Parti**, di comune accordo, convengono che qualora la **Parte Promissaria Concessionaria** decida di avvalersi della facoltà di prorogare il **Primo Termine**, la **Parte Promissaria Concessionaria** corrisponderà al **Proprietario** un ulteriore importo a titolo di caparra confirmatoria pari a quello già corrisposto ai sensi e per gli effetti del successivo art. 8.2.

Articolo 5 – Durata

I **Diritti** avranno durata di anni 30 (trenta) a decorrere dalla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**. Il **Proprietario** acconsente sin d'ora a prorogare la durata dei **Diritti**, alle medesime condizioni di cui agli artt. 1 e 8 del presente **Preliminare**, per due ulteriori periodi di 10 anni (dieci anni più dieci anni), previa comunicazione scritta di **TEP** che dovrà essere inviata al **Proprietario** almeno 3 (tre) mesi prima della rispettiva scadenza dei **Diritti** (di seguito complessivamente la "**Durata**").

Articolo 6 – Condizione Sospensiva

6.1 La stipula del **Contratto Definitivo** è sospensivamente condizionata all'avverarsi delle seguenti circostanze:

(i) il rilascio da parte delle autorità competenti delle **Autorizzazioni** per la realizzazione e l'esercizio dell'**Impianto**, così come da progetto depositato unitamente all'istanza autorizzativa, salvo eventuali modifiche richieste dagli enti preposti al rilascio delle **Autorizzazioni** e il decorso dei termini per un'eventuale

impugnazione delle **Autorizzazioni** medesime, *i.e.* 120 giorni dal loro rilascio, senza che siano stati presentati ricorsi (di seguito, i “**Ricorsi**”),

ovvero

(ii) qualora entro il termine di 120 giorni dal rilascio delle **Autorizzazioni** siano stati presentati **Ricorsi**, gli stessi siano stati definiti con sentenza passata in giudicato, che ne confermi l’efficacia e la legittimità

(di seguito la “**Condizione Sospensiva**”).

6.2 Nel caso in cui, alla data del **Primo Termine**, ovvero **dell’Ultimo Termine** (nel caso in cui **TEP** abbia comunicato di volersi avvalere di detto termine ai sensi di cui all’articolo che precede), la **Condizione Sospensiva** non si sia avverata, ovvero la medesima non sia rinunciata per iscritto da **TEP**, le **Parti** saranno reciprocamente libere da qualsiasi impegno o responsabilità derivanti dal **Preliminare**.

Articolo 7 – Condizione Risolutiva del Preliminare

7.1 Le **Parti** convengono che il **Preliminare** è subordinato alla condizione risolutiva, nell’interesse esclusivo della **Parte Promissaria Concessionaria**, che questa o la **Società Veicolo** non ottenga il **Preventivo di Connessione** entro il termine essenziale di 90 giorni lavorativi dalla presentazione della **Richiesta di Connessione**; in mancanza, il **Preliminare** dovrà intendersi automaticamente risolto e le **Parti** non avranno nulla a chiedere e/o a pretendere l’una nei confronti dell’altra. Al riguardo, quindi, **TEP** si impegna a presentare la **Richiesta di Connessione** entro 30 giorni dalla sottoscrizione del **Preliminare**.

Articolo 8 - Corrispettivi

8.1 Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul **Terreno** è pattuito in complessivi € 3.600.000,00 (euro tremilioneisecentomila/00) (di seguito, il “**Corrispettivo**”) calcolati computando il corrispettivo unitario di euro 1.500,00 per ettaro/anno alla superficie stimata del

terreno di circa 80 ettari. Il Corrispettivo sarà versato in 30 rate annuali anticipate (ciascuna, di seguito, la “**Rata Annuale**”) a decorrere dalla data di sottoscrizione del **Contratto Definitivo**. La **Rata Annuale** sarà pari a euro 120.000,00 (centoventimila/00).

8.2 A fronte delle obbligazioni assunte con il **Preliminare**, **TEP** verserà al **Proprietario** la somma di euro 24,000.00 (euro ventiquattromila/00) a titolo di caparra confirmatoria entro 15 giorni, e salvo che **TEP** non abbia esercitato il diritto di recesso di cui all’articolo 9 che segue, decorrenti dalla data di accettazione del **Preventivo di Connessione dell’Impianto**. Tale somma sarà imputata al **Corrispettivo**, ove dovuto, e dedotta dalla prima rata annuale dovuta da **TEP** al **Proprietario** ai sensi dell’art. 8.1 quale anticipazione della **Rata Annuale** del primo anno. Tale somma potrà essere trattenuta dal **Proprietario** nel caso in cui non si dovesse addivenire alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**.

8.3 Tutte le somme eventualmente dovute al **Proprietario** in base al **Preliminare** e/o al **Contratto Definitivo** saranno corrisposte allo stesso mediante versamento su conto corrente che sarà comunicato ulteriormente.

8.4 Le **Parti** si danno reciprocamente atto che il **Contratto Definitivo** dovrà prevedere l’obbligazione della **Parte Promissaria Concessionaria**, ovvero di qualsiasi soggetto al quale il presente **Contratto Preliminare** dovesse essere ceduto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** in forza dell’articolo 13, di stipulare una polizza fidejussoria a prima richiesta, di durata annuale rinnovabile, per l’importo della **Rata Annuale**, la quale preveda l’escussione della garanzia anche in mancanza del pagamento dei premi a carico del soggetto obbligato contraente. La polizza fidejussoria dovrà essere emessa da una compagnia di assicurazione iscritta nello speciale albo dell’IVAS ed avente sede legale in Italia. La **Parte Promissaria Concessionaria** o il terzo cessionario del presente **Preliminare**, si impegna a consegnare copia conforme della polizza assicurativa all’atto della stipula del **Contratto Definitivo** con espressa previsione che, in mancanza, il presente **Preliminare** si intenderà risolto di diritto, salvo il diritto del

Proprietario al trattenimento della caparra.

8.6 Le **Parti** si danno espressamente atto che il **Corrispettivo** è stato determinato a “misura” sulla base della superficie del **Terreno** utile e fruibile per lo sviluppo e realizzazione dell’**Impianto** pari a circa 80 ettari, e che il **Corrispettivo** potrebbe subire delle modifiche proporzionali nel suo ammontare effettivo e finale in ragione della effettiva estensione dei terreni costituenti il **Terreno** destinato alla realizzazione del progetto in base al progetto definitivo ed esecutivo e alle **Autorizzazioni** rilasciate.

Articolo 9 - Recesso

9.1 **TEP** potrà recedere dal **Preliminare** in qualsiasi momento, indipendentemente dall’avvenuto verificarsi della **Condizione Sospensiva**.

9.2 In considerazione di quanto previsto in premessa e ferme le condizioni di cui sopra, le **Parti** riconoscono alla **Parte Promissaria Concessionaria** la facoltà unilaterale di recedere dal **Preliminare** qualora decida, a proprio insindacabile giudizio, di non voler accettare il **Preventivo di Connessione** elaborato dal gestore di rete; tale decisione dovrà essere assunta e comunicata al **Proprietario** entro 30 giorni dal ricevimento del **Preventivo di Connessione**. In tale evenienza, il **Preliminare** dovrà intendersi automaticamente sciolto e le **Parti** non avranno nulla a chiedere e/o a pretendere l’una nei confronti dell’altra.

9.3 Le **Parti** convengono che in caso di recesso di **TEP**, la stessa dovrà inviare comunicazione scritta al **Proprietario**, secondo le modalità e agli indirizzi indicati al successivo art. 16, in cui dichiarerà di voler esercitare il diritto di recesso.

9.4 L’efficacia del recesso decorrerà in ogni caso dalla data di ricevimento di tale comunicazione. Le **Parti** convengono, inoltre, che, in tali casi il **Proprietario** non potrà pretendere da **TEP** alcunché a qualsivoglia titolo o ragione ad esclusione della caparra confirmatoria come previsto all’art. 8.2 del **Preliminare** o dell’ulteriore caparra qualora il recesso avvenga dopo la scadenza del **Primo Termine**.

9.5 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al

comportamento doloso o colposo del **Proprietario**, che limitino parzialmente o impediscano alla **Parte Promissaria Concessionaria** l'autorizzazione e costruzione dell'**Impianto**, la **Parte Promissaria Concessionaria** avrà la facoltà di recedere immediatamente dal **Preliminare**, fatto salvo il diritto per la **Parte Promissaria Concessionaria** a richiedere risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

Articolo 10 - Dichiarazioni, Garanzie e Impegni del Proprietario

10.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:

- a) di avere la piena e completa proprietà e disponibilità del **Terreno** e che lo stesso è libero da ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù, oneri reali, pignoramenti, sequestri, liti pendenti, diritti personali di godimento ed altri vincoli di sorta;
- b) che il **Terreno** non è interessato da agenti inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, o altre sostanze pericolose o meno.

10.2 Il Proprietario si impegna sin d'ora e per tutta la durata del **Preliminare**:

- a) a porre in essere ogni azione necessaria per addivenire alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**, compresa la ripetizione della sottoscrizione del presente **Preliminare** avanti a notaio indicato da **TEP** nel termine di 15 giorni dal ricevimento della convocazione da parte di **TEP**;
- b) a consentire a **TEP**, alla **Società Veicolo** e al personale della stessa l'immissione in possesso al fine di effettuare, anche con mezzi meccanici, tutte le attività ritenute dalla stessa necessarie ai fini dello sviluppo e realizzazione dell'**Impianto** (*i.e.* misurazioni, analisi del suolo e del sottosuolo e/o rilievi, installazioni di apposita strumentazione, quali piranometri, *etc.*);
- c) a non concedere a terzi diritti, autorizzazioni o permessi che possano avere finalità analoghe e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la corretta manutenzione dell'**Impianto**;

- d) a non porre in essere, anche indirettamente o per interposta persona, comportamenti, fatti o atti che possano risultare di pericolo o comunque di pregiudizio o nocumento per l'**Impianto** ovvero che possano in qualunque momento ostacolare l'attività di sviluppo, realizzazione, esercizio e corretta manutenzione dell'**Impianto**;
- e) a rilasciare espressa autorizzazione e procura irrevocabile a **TEP** e alla **Società Veicolo** a procedere al frazionamento del **Terreno** e a stipulare il contratto di ricognizione al fine di identificare catastalmente la porzione del **Terreno** sulla quale i **Diritti** saranno costituiti, il tutto con i più ampi poteri e facoltà e con promessa di rato e valido;
- f) ad autorizzare sin d'ora **TEP** e la **Società Veicolo**, a richiedere al competente conservatore dei registri immobiliari, con esonero di ogni responsabilità del **Proprietario**, l'annotazione dell'indicazione specifica dell'area su cui sono costituiti i **Diritti**, senza la necessità di acquisire il previo consenso del **Proprietario** e senza la necessità del suo intervento ai fini della predetta annotazione;
- g) a mantenere indenne e manlevata **TEP** e/o la **Società Veicolo** da ogni pretesa che possa essere avanzata da terzi in ordine al possesso del **Terreno**;
- h) a rilasciare per iscritto ogni eventuale dichiarazione, in relazione al **Terreno**, necessaria per lo sviluppo e realizzazione, esercizio e corretta manutenzione dell'**Impianto**;
- i) a cedere a **TEP** o alla **Società Veicolo** il diritto di servitù su altre porzioni di **Terreno** ovunque ricadenti, senza per questo richiedere un incremento del **Corrispettivo**, nel caso in cui per motivi tecnici, logistici o altro, in fase di realizzazione delle strade (su cui dovrà esercitarsi il diritto di servitù), si rendesse necessario spostare l'ubicazione delle stesse. Tali eventuali modificazioni saranno concordate tra le **Parti** in fase di realizzazione dell'**Impianto**.
- j) a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per l'accatastamento del **Terreno** e ogni altra formalità richiesta per la costituzione dei **Diritti**.
- k) a coltivare il fondo agricolo concesso da **TEP** in comodato d'uso gratuito in ottemperanza alle disposizioni dell'articolo 11.5 con la diligenza del buon

padre di famiglia e rispettando il piano di integrazione agricola per il progetto predisposto da **TEP** e presentato unitamente al progetto definitivo dell'**Impianto** per l'ottenimento delle **Autorizzazioni**.

Articolo 11 – Impegni della Parte Promissaria Concessionaria

11.1 La **Parte Promissaria Concessionaria** si impegna sin d'ora e per tutta la durata del **Preliminare** e del **Contratto Definitivo**:

- a. a garantire il puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del **Preliminare** e segnatamente degli impegni di cui all'Articolo 8;
- b. ad assumersi la responsabilità degli eventuali danni che possano essere arrecati al **Terreno** in considerazione delle attività legate allo sviluppo e realizzazione della parte di **Impianto** ricadente sul **Terreno**.

11.2 In deroga all'art. 953 c.c., all'estinzione dei **Diritti**, l'**Impianto** ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connesso che saranno realizzati sul **Terreno**, resteranno di esclusiva proprietà della **Parte Promissaria Concessionaria** o della **Società Veicolo** la quale si impegna, nei successivi 6 (sei) mesi, a rimuovere dal **Terreno**, a propria cura e spese tutti i componenti amovibili dell'**Impianto** con espresso obbligo di remissione in pristino dello stato originario del **Terreno** così come consegnato al momento della firma del **Contratto Definitivo**. A tal fine, il **Proprietario** si impegna a consentire a **TEP** e ai suoi incaricati, di continuare ad occupare il **Terreno** per il termine perentorio di mesi 6 (sei) dalla data di estinzione dei **Diritti**, al fine della predetta rimozione.

11.3 L'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a fine esercizio dell'impianto dovrà essere garantito dalla **Parte Promissaria Concessionaria** o dalla **Società Veicolo** attraverso fideiussione a prima richiesta di importo non inferiore a euro 5,00 per ogni kW di potenza elettrica installata, rilasciata in favore della Regione Sicilia come previsto dalla Legge Regionale 31/2008.

11.4 Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in capo al **Proprietario**.

11.5 **TEP** si impegna nei confronti del **Proprietario** a mantenere la vocazione agricola del **Terreno** e a realizzare sulla porzione di **Terreno** che ricade all'interno della recinzione dell'**Impianto** e che è individuata con il colore rosso sulla planimetria allegata (di seguito "**Area Integrazione Agricola**") un impianto agricolo individuato da **TEP** in base alla specificità del contesto rurale e di paesaggio in cui l'**Impianto** si inserisce. **TEP** si impegna altresì a concedere l'**Area d'Integrazione Agricola** in comodato d'uso gratuito al **Proprietario**, o a persona da lui indicata, per la durata del **Contratto Definitivo** e senza nulla pretendere dal **Proprietario** anche per frutti pendenti ecc., al fine di mantenere la coltivazione agricola finalizzata alla conservazione della capacità produttiva del **Terreno** e del paesaggio.

Il **Proprietario** si obbliga a conservare, custodire l'**Area d'Integrazione Agricola** con cura e massima diligenza, a non cedere neppure temporaneamente detto bene a terzi, né a titolo gratuito, né a titolo oneroso e a coltivarla nei termini concordati tra le **Parti** nel rispetto degli impegni assunti con le autorità da **TEP** in sede di ottenimento delle **Autorizzazioni** e al fine di non interferire in alcun modo con la produzione dell'**Impianto**.

Resteranno a carico del **Proprietario** le spese sostenute per la conduzione agricola dell'**Area d'Integrazione Agricola** e la sua manutenzione ordinaria; egli avrà diritto al rimborso solo se trattasi di spese per riparazioni straordinarie sostenute per la conservazione dell'immobile, necessarie ed urgenti (ex art. 1808 c.c).

Qualora, per qualsiasi ragione o motivo, il **Proprietario** dovesse venire meno all'obbligo di coltivare l'**Area d'Integrazione Agricola** nel rispetto del piano d'integrazione agricola concordato con le autorità e richiamato nelle **Autorizzazioni**, **TEP** avrà la facoltà di risolvere il contratto di comodato d'uso gratuito e di richiedere i maggiori danni derivanti dal mancato adempimento.

Articolo 12 - Costituzione di garanzie

12.1 La **Parte Promissaria Concessionaria**, ovvero qualsiasi soggetto al quale il presente **Contratto Preliminare** dovesse essere ceduto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** in forza dell'articolo 13, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'**Impianto**.

12.2 Il **Proprietario** acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla **Parte Promissaria Concessionaria** sul **Terreno**, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti al **Proprietario**.

Articolo 13 – Cessione del Contratto

13.1 Il **Proprietario** espressamente riconosce alla **Parte Promissaria Concessionaria** la facoltà di cedere, a propria insindacabile scelta, il presente **Preliminare** in favore di una società partecipata e/o collegata alla **Parte Promissaria Concessionaria** o a società terze controllate dall'**Investitore** (tali società, di seguito congiuntamente "**Società Veicolo**"), o di nominare un terzo per la stipula del **Contratto Definitivo**, ai sensi dell'art. 1401 c.c.

13.2 Il **Proprietario** presta sin d'ora il proprio consenso alla cessione che dovrà essere notificata dalla **Parte Promissaria Concessionaria** entro 30 (trenta) giorni dal perfezionamento dell'atto di cessione. La nomina del terzo, ai sensi dell'art. 1401 c.c., potrà avvenire fino al giorno fissato della stipula del **Contratto Definitivo**.

13.3 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle

Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al **Proprietario**.

Articolo 14 - Equità dei corrispettivi

14.1 Le **Parti** si danno espressamente atto che i corrispettivi pattuiti con il presente **Contratto Preliminare** sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come l'equo compenso spettante al **Proprietario** con riferimento alla disponibilità da parte della **Parte Promissaria Concessionaria** del **Terreno** per le finalità sopra descritte.

14.2 Le **Parti** dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del **Proprietario** di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del **Corrispettivo** dovuto dalla **Parte Promissaria Concessionaria**.

14.3 Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del **Corrispettivo** si è tenuto conto dell'eventualità che a carico del **Terreno** possano sorgere oneri, pesi e vincoli connessi alla realizzazione, al funzionamento o alla manutenzione dell'**Impianto** nonché dell'eventualità di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del **Proprietario** dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto **Impianto**, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

Articolo 15 - Spese accessorie

15.1 Tutte le spese e oneri relativi al **Preliminare**, alla sua registrazione ed eventuali trascrizioni e cancellazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, saranno a esclusivo carico della **Parte Promissaria Concessionaria**.

Articolo 16 – Comunicazioni

16.1 Qualsiasi comunicazione e/o notificazione relativa al **Preliminare** sarà inviata per iscritto, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, all'indirizzo dell'altra parte come in appresso indicato.

Quanto al **Proprietario**:

Sig. BONTEMPO Salvatore, via della Misericordia n° 39, Tortorici (ME)
mail: salvatore.bontempo67@libero.it

Quanto a TEP:

TEP Renewables (Italia) s.r.l.
Corso Vercelli, 27, Milano
Alla riservata attenzione del Rappresentante Legale,
e-mail: r.montesi@teprenewables.com
pec. tepitalia@legalmail.it

Articolo 17 – Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

17.1 Il presente **Preliminare** è disciplinato dalla legge italiana.

17.2 Le **Parti** useranno ogni ragionevole sforzo al fine di risolvere in via amichevole ogni difficoltà o controversia che dovesse insorgere tra esse.

17.3 Per ogni controversia derivante da, o comunque connessa al **Preliminare**, sarà esclusivamente competente il Foro di Milano intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Articolo 18 – Riservatezza

18.1 Il **Proprietario** per tutta la durata del **Preliminare** e del **Contratto Definitivo** si obbliga a non comunicare a terzi, pubblicare, divulgare né consentire la divulgazione delle informazioni riservate riferibili allo sviluppo, realizzazione, esercizio e manutenzione dell'**Impianto di TEP** e/o della **Società Veicolo**.

Articolo 19 – Codice Etico

19.1 Le **Parti** si danno reciprocamente atto che la condotta del loro lavoro si ispira a principi di buona fede, correttezza, trasparenza, onestà e che la loro attività viene sempre eseguita nel rispetto dei dettami della lotta alla corruzione scaturenti dalle leggi applicabili tra cui, a titolo esemplificativo la legge italiana anti-corruzione N. 190/2012, l'UK Bribery Act 2010 e l'US Foreign Corrupt Practices Act, così come qualsiasi altra legge contro la corruzione adottata a livello internazionale, al fine di implementare i trattati internazionali contro la corruzione, come la Convenzione sulla lotta alla corruzione di pubblici ufficiali stranieri nelle transazioni commerciali internazionali e la Convenzione delle Nazioni Unite contro la corruzione.

Le **Parti** si impegnano pertanto anche a nome dei rispettivi dipendenti e/o collaboratori, di astenersi da condotte illegali e comportamenti considerati criminali in base alla suddetta legislazione anticorruzione nell'esecuzione delle attività di cui al presente **Preliminare**.

Le **Parti** dichiarano di non essere mai stati condannate negli ultimi 5 (cinque) anni, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati e/o illeciti amministrativi contemplati dal Decreto Legislativo n. 231/2001.

Articolo 20 – Varie

20.1 Il presente **Preliminare**, debitamente sottoscritto dalle **Parti**, annulla e sostituisce qualsivoglia pattuizione o accordo precedentemente intercorsi tra le **Parti**, aventi analogo oggetto o comunque relativi all'**Impianto**.

20.2 Le **Parti** espressamente convengono che il presente **Preliminare** potrà essere sottoscritto anche mediante firma elettronica apposta in luoghi e momenti diversi, e trasmissione a mezzo PEC, ove l'ultima firma/data varrà quale momento di conclusione del **Preliminare**.

20.3 Le **Parti** espressamente convengono che, a semplice richiesta di

TEP, le **Parti** dovranno ripetere il presente **Preliminare** avanti a un notaio in forma di scrittura privata autenticata o atto pubblico da registrare e trascrivere a spese di **TEP**. Tale nuovo contratto preliminare avrà il medesimo contenuto del presente **Preliminare** salve modifiche concordate tra le **Parti** o previste per legge o dal presente **Preliminare**.

20.4 Ai fini della eventuale trascrizione del **Preliminare**, il **Proprietario** rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari.

20.5 Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le **Parti** dichiarano di aver attentamente negoziato tutte le pattuizioni del presente **Preliminare**.

20.6 Le **Parti** prendono atto che l'**Investitore** ha un'opzione di acquisto dell'intero capitale sociale della **Società Veicolo** e che tale opzione è esercitabile al momento del rilascio delle **Autorizzazioni** per la costruzione del **Progetto**.

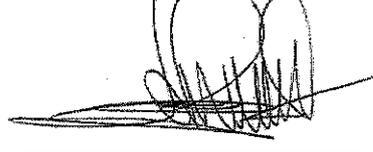
Roma, 28/04/2021

IL PROPRIETARIO



Handwritten signature of the Proprietario, consisting of two distinct cursive signatures, one above the other, positioned above a horizontal line.

TEP Renewables Ltd



Handwritten signature of TEP Renewables Ltd, consisting of a single cursive signature, positioned above a horizontal line.