



REGIONE PUGLIA



PROVINCIA DI FOGGIA



COMUNE DI CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)



COMUNE DI DELICETO (FG)

OGGETTO:

PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO AGRO-FOTOVOLTAICO NELLA LOCALITA' "CATENACCIO" DEL COMUNE DI CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG) DELLA POTENZA DI PICCO IN DC PARI A 75.053,04 KWp e MASSIMA IN IMMISIONE IN AC PARI A 55.000 KW E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE UBICATE NEL COMUNE DI DELICETO (FG)

ELABORATO N. M02	NOME ELABORATO: DISPONIBILITA' DEI SUOLI SU CUI VERRA' REALIZZATO IL PROGETTO - CONTRATTI NOTARIZZATI	SCALA
-------------------------	--	-------

<p>COMMITTENTE</p> <p>CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L. VIA ATHENA N.29 84047 - CAPACCIO PAESTUM P.IVA 06055400656</p>	<p>FIRMA E TIMBRO IL TECNICO</p> 	<p>PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO</p>  <p>M.E. Free Srl Via Athena, 29 Cap 84047 Capaccio Paestum P.Iva 04596750655 Ing. Giovanni Marsicano</p>
SPAZIO RISERVATO AGLI ENTI		

Aggiornamenti	N°	Data	Cod. Stmg	Nome File	Eseguito da	Approvato da
	Rev 0	GIUGNO 2022	202100644	MMIT_CSD_M02	Ing.Giovanni Marsicano	Ing.Giovanni Marsicano



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 5.953

Raccolta n. 3.547

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventisette del mese di gennaio nel mio studio in Lucera alla Piazza Matteotti, numero civico sette.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) GESUALDI MARIO ROSARIO ARMANDO nato a Bovino (FG) il sei febbraio millenovecentocinquantuno (6.02.1951), residente in Foggia (FG) alla Via Lussemburgo, civico 10 (dieci), N.C.F.: GSL MRS 51B06 B104K, coniugato ed in regime patrimoniale di separazione dei beni, (di seguito denominato come il "**Proprietario**").

e

2) La società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Pro-missario**".

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) GESUALDI MARIO ROSARIO ARMANDO è pieno ed esclusivo proprietario del terreno identificato al nuovo Catasto **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alla Contrada "Sterparo Vecchio" della superficie catastale di **Ha 5.04.95** (ettari cinque, are quattro e centiare novantacinque), privo di qualunque fabbricato e/o manufatto, ricadente secondo lo strumento urbanistico in vigore in Zona "E-1 Verde Agricolo corrente"; confinante con la Strada Provinciale Deliceto Gavitello, con proprietà Bonassisa Pasquale, con proprietà Di Carlo Anna Concetta e con proprietà Gesualdi Luigi, salvi se altri è più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "GESUALDI Mario Rosario Armando, proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di: "**Foglio 18,**

- **p.lla 307**, ha 5.04.95, seminativo, cl. 3, RDE 208,63, RAE 130,39", il tutto come meglio individuato e contornato nella **planimetria** di cui all'**Allegato A)** del presente contratto e nella **visura catastale** di cui all'**Allegato B)** del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: GESUALDI MARIO ROSARIO ARMANDO dichia-

Registrato a Foggia

il 09/02/2022

al n. 2478

Trascritto a FOGGIA

il 09/02/2022

ai nn. 3074/2492

ra che il suddetto fondo rustico si apparteneva ai coniugi GESUALDI Pasquale Fu Luigi, nato a Bovino (FG) il 12 aprile 1909, e CHIAPPINELLI Michelina Fu Pasquale, nata a Bovino (FG) il primo settembre 1910, in virtù di titoli antecedenti il due gennaio 1972.

In data primo gennaio 1983 decedeva Gesualdi Pasquale, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblicato con Verbale del Notaio Francesco Paolo Pepe in data 11 aprile 1983, registrato all'Ufficio del Registro di Foggia il 18 aprile 1983 al n. 1813, con il quale attribuiva i diritti di sua spettanza, pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo), in favore dei figli GESUALDI Mario Rosario Armando e GESUALDI Luigi, nato a Bovino (FG) il 27 giugno 1941, per la nuda proprietà, ed in favore del coniuge CHIAPPINELLI Michelina, per il diritto di usufrutto.

La dichiarazione di successione in morte di Gesualdi Pasquale è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia al n. 70, volume 94 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 10 settembre 1984 ai nn. 176763 reg. part. e 14239 reg. gen.

In data 18 novembre 2006 decedeva Chiappinelli Michelina, la quale aveva regolato la propria successione in virtù di testamento olografo datato 21 ottobre 1987, depositato e pubblicato con verbale ricevuto dal notaio Gustavo Vassalli di Bovino in data 14 dicembre 2006 rep. n. 9718/5730, registrato a Foggia il 28 dicembre 2006 al n. 2064 serie 1, con il quale attribuiva i diritti di sua spettanza, pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo), in favore dei figli GESUALDI Mario Rosario Armando e GESUALDI Luigi, nato a Bovino (FG) il 27 giugno 1941.

La dichiarazione di successione in morte di Chiappinelli Michelina è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia in data 24 aprile 2007 al n. 443, volume 2007 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 26 febbraio 2008 ai nn. 3546 reg. part. e 4886 reg. gen.

Con atto dell'8 febbraio 2008 a rogito del Notaio Gustavo Vassalli di Bovino Rep. 10721, Racc. 6372, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 18 febbraio 2008 ai nn. 3030 reg. part. e 4070 reg. gen., i germani GESUALDI Mario Rosario Armando e GESUALDI Luigi procedevano allo scioglimento della comunione ereditaria tra essi esistente attribuendo a Gesualdi Mario Rosario Antonio la piena ed esclusiva proprietà del terreno distinto al Foglio 18 p.IIIa 307.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di: (i) installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto/impianti e la loro connessione alla rete elettrica (gli "Impianti Fotovoltaici"),

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanzia-

le del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 GESUALDI MARIO ROSARIO ARMANDO promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il **diritto reale di superficie** sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il **doppio della caparra** eventualmente versata, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta) necessarie alla realizzazione ed in generale al

buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario. Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

(a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Im-

pianti Fotovoltaici;

(b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

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

(d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;

(e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;

(f) che il sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna: (a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo (b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno, (c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno. 5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1616** rilasciato dal Comune di **Castelluccio dei Sauri (FG)** in data **12 maggio 2021** che in **copia conforme** si allega al presente Contratto sotto la lettera "**C**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **31 dicembre 2023** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere,

di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi nel termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.500,00** (tremilacinquecento virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 (trenta) anni in un'unica soluzione attualizzata per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, cabine, ecc. pari ad **Euro 42.000,00** (quarantaduemila virgola zero zero) per ettaro di terreno. Alla scadenza dei 30 anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori 10 (dieci) anni, alle medesime condizioni innanzi pattuite.

Resta inteso che qualora il Proprietario voglia proporre al Promissario la vendita dei suddetti terreni utili per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico in oggetto, in alternativa alla suddetta somma da riconoscere annualmente, lo stesso Promissario ha l'obbligo di acquistarli al prezzo di vendita stabilito fin da ora dalle parti pari ad **Euro 44.000,00** (quarantaquattromila virgola zero zero) per ettaro.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde al Proprietario, a titolo di caparra da imputare al corrispettivo per il definitivo, la somma di **Euro 300,00** (trecento virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 1.515,00** (millecinquecentoquindici virgola zero zero) a mezzo di bonifico bancario disposto in data odierna da conto corrente intestato alla società Catenaccio Solar Park Srl acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Capaccio Paestum - Serino, in favore di conto corrente intestato a Gesualdi Mario Rosario Armando, acceso presso Banca Intesa spa, IBAN IT43H0306915729013055760163.

c) il corrispettivo annuale, ovvero in caso di attualizzazione, il saldo del corrispettivo, verranno pagati in sede di stipula dell'atto definitivo con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **1.515,00** (millecinquecentoquindici virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal promissario per sè o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il Promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario in presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile. **11. CONTRATTO DEFINITIVO**

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 (trenta) decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto De-

finitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 (dieci) anni, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle, condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata

al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal proprietario.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui

confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui. Sottoscritto alle ore undici e quaranta.

Firmato: Gesualdi Mario Rosario Armando; Giovanni Marsicano; Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 5.956

Raccolta n. 3.550

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventisette del mese di gennaio nel mio studio in Lucera alla Piazza Matteotti, numero civico sette.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) DI TARANTO MODESTINO, nato a Deliceto (FG) il quattordici febbraio millenovecentocinquantatrè (14.02.1953), residente in Foggia (FG), al Corso Roma civico 88, N.C.F.: DTR MST 53B14 D269I, coniugato ed in regime di separazione dei beni (di seguito denominato come il "**Proprietario**").

e

2) La società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Pro-missario**".

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) DI TARANTO MODESTINO è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alla Contrada "Sterparo Vecchio" della superficie catastale di **Ha 4.16.68** (ettari quattro, are sedici e centiare sessantotto); confinante con tratturo interpodereale per due lati, con le particelle 74 e 154 di proprietà di Di Carlo Michele e con la p.IIa 160 di proprietà dei germani Suriano, salvi se altri è più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "DI TARANTO Modestino, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni", con la consistenza di: "**Foglio 18,**

- **p.IIa 73 AA**, Ha 0.13.00, semin., cl. 2[^], R.D.E 6,38, R.A.E 3,69;

73 AB, Ha 0.24.00, uliveto, R.D. Euro 16,11, R.A. Euro 8,06;

- **p.IIa 158 AA**, Ha 3.51.68, sem., cl. 2[^], RDE 172,55, RAE 99,90;

158 AB, Ha 0.28.00, uliveto, R.D.E. 18,80, R.A.E. 9,40"; come

meglio individuato e contornato nella **planimetria** di cui all'**Allegato A)** del presente contratto e nelle **visure catastali** di cui all'**Allegato B) e C)** del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: DI TARANTO MODESTINO dichiara che il suddet-

Registrato a Foggia

il 09/02/2022

al n. 2552

Trascritto a FOGGIA

il 10/02/2022

ai nn. 3181/2578

to fondo rustico si apparteneva ad esso "promittente" ed alla sorella DI TARANTO Lucia, nata a Deliceto (FG) il 9 dicembre 1949, in parti uguali ed indivise tra loro, in virtù di successione legittima del comune padre signor Di Taranto Mattia, nato a Deliceto (FG) il 20 marzo 1919, deceduto in San Giovanni Rotondo in data 1 ottobre 1988, giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Foggia in data 7 marzo 1989 al n. 45 vol.158, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 15 ottobre 1990 ai nn. 291072 reg. part. e 22834 reg. gen.

Il coniuge Suriano Carmela ha rinunciato puramente e semplicemente all'eredità relitta di Di Taranto Mattia giusta verbale di rinuncia reso dinanzi alla Pretura di Accadia il 10 febbraio 1989, Rep. 15/89, registrato all'Ufficio del Registro di Foggia il 14 febbraio 1989 al n. 531.

Con atto del 15 maggio 2015 a rogito del Notaio Felice Caputo di Foggia, Rep. 11164, Racc. 6198, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 26 maggio 2015 ai nn. 7168 reg. part. e 9243 reg. gen., i germani DI TARANTO Modestino e DI TARANTO Lucia procedevano allo scioglimento della comunione ereditaria tra essi esistente attribuendo a Di Taranto Modestino la piena ed esclusiva proprietà del terreno distinto al Foglio 18 p.lle 158 e 73.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di: (i) installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**"),

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 DI TARANTO MODESTINO promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ri-

dotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto; in tal caso, il frazionamento catastale sarà a completa cura e spese del promissario.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario dà atto di immettere il Promissario nel possesso del Terreno. Il Proprietario, pertanto, si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario ovvero di incaricati dal medesimo al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**"). Eventuali danni alle colture in atto saranno debitamente risarciti.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il **risarcimento dei danni** dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

La Società si obbliga a propria completa cura e spese a delocalizzare gli alberi di ulivo attualmente insistenti sulla p.lla 73 lungo il confine con le p.lle 74 e 154 come indicato nella allegata planimetria.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, con il riconoscimento di idoneo compenso per il danneggiamento provocato alle colture in atto.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti

che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo che rechino danno al realizzando impianto, nonché provvedere a e porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

Nel caso in cui vi siano nel terreno di cui trattasi, coltivazioni già in atto, il promissario prima dell'accesso al terreno, dovrà rimborsare il proprietario di tutte le spese da questi sostenute e del mancato guadagno per il raccolto non eseguito sulla base delle quotazioni vigenti in base al mercato agrario.

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario. Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

(a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

- (b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;
- (c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;
- (d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;
- (e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;
- (f) che sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna: (a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo (b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno, (c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna in originale il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1616** rilasciato dal Comune di **Castelluccio dei Sauri (FG)** in data **12 maggio 2021** che in **copia conforme** si allega al presente Accordo sotto la lettera "**D**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **31 dicembre 2023** (il "**Termine**"):

- (a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di

alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete (che verrà comunicata contestualmente al proprietario) senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi, dietro versamento di

un ulteriore corrispettivo di euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) per ettaro di terreno per ogni 12 (dodici) mesi di proroga.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.200,00** (tremiladuecento virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata al 42% (quarantadue per cento) del valore complessivo delle annualità per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, cabine, ecc. pari a **Euro 40.320,00** (quarantamilatrecentoventi virgola zero zero) per ettaro di terreno. Alla scadenza dei 30 anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori 10 (dieci) anni, alle condizioni da concordare tra le Parti.

Il Promissario corrisponderà in data odierna al Proprietario, a titolo di indennizzo, la somma di **Euro 200,00** (duecento virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 833,36** (ottocentotrentatré virgola trentasei).

7.2 Il corrispettivo di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il corrispettivo di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde al Proprietario, a titolo di indennizzo, la somma di **Euro 200,00** (duecento virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 833,36** (ottocentotrentatré virgola trentasei) a mezzo di bonifico bancario disposto in data odierna da conto corrente intestato alla società Catenaccio Solar Park Srl acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Capaccio Paestum - Serino, in favore di conto corrente intestato a Di Taranto Modestino, acceso presso PostItaliane, IBAN: IT06T0760115700000013147855;

c) il corrispettivo annuale di euro 3.200,00 (tremiladuecento virgola zero zero), salvo aggiornamento, ovvero in caso di attualizzazione il

saldo del corrispettivo verranno pagati con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **833,36** (ottocentotrentatré virgola trentasei), senza necessità di ulteriore quietanza.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario e/o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nel presente atto e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile. **11. CONTRATTO DEFINITIVO**

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà pre-

vedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni a semplice richiesta del Promissario e alle condizioni da concordare tra le Parti e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 (trenta) giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a ter-

zi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario, con obbligo di restituzione in capo al Proprietario e in favore del Promissario delle somme ricevute a titolo di indennizzo.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vinco-

lante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore quindici.

Firmato: Modestino Di Taranto; Giovanni Marsicano;

Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 5.966

Raccolta n. 3.560

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di gennaio nel mio studio in Lucera alla Piazza Matteotti, numero civico sette.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) DI CARLO ANNA CONCETTA, nata a Foggia (FG) il diciannove settembre millenovecentosettantasette (19.09.1977), residente in Deliceto (FG), alla Via del Carmine, civico 1, N.C.F. DCR NCN 77P59 D643A, divorziata, (di seguito denominata come il "**Proprietario**").

E

2) La società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Pro-missario**".

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) DI CARLO ANNA CONCETTA è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alla Contrada "Sterparo Vecchio" della superficie catastale di **Ha 10.19.50** (ettari dieci, are diciannove e centiare cinquanta); confinante con la Strada Provinciale 104, con la p.lla 156 e 23 di Di Taranto Modestino, con la p.lla 22 (tratturo), con le p.lle 153, 470 e 6 di Di Carlo Michele, con la p.lla 231 dell'Amministrazione Provinciale di Foggia, con la p.lla 300 di Di Carlo Angela Maria, con la p.lla 272 di Racioppo Antonio, con la p.lla 273 di Gesualdi Maria Rosaria, con la p.lla 306 di Gesualdi Luigi, con la p.lla 38 di Di Carlo Angela Maria e con la p.lla 307 di Gesualdi Mario Rosario Armando, salvi se altri è più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "DI CARLO Anna Concetta, proprietà per 1/1", con la consistenza di: "**Foglio 18**, - **p.lla 155 AA**, ha 2.19.31, semin., cl. 2, RDE 107,60, RAE 62,30; - **155 AB**, ha 2.58.25 vigneto, cl. 2, RDE 160,05, RAE 133,37; - **p.lla 43**, ha 5.41.94, seminativo, cl. 2, RDE 265,89, RAE 153,94"; il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A)** del presente contratto e nelle visure catastali di cui a-

Registrato a Foggia

il 11/02/2022

al n. 2730

Trascritto a FOGGIA

il 11/02/2022

ai nn. 3320/2701

gli **Allegati B) e C)** del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: Il suddetto fondo rustico è pervenuto a DI CARLO Anna Concetta in virtù di successione del padre DI CARLO Francesco Paolo, nato a Deliceto (FG) il 6 ottobre 1937, e deceduto il 17 luglio 2009, il quale aveva regolato la propria successione in virtù di testamento olografo del 18 aprile 2009, pubblicato con Verbale a rogito del Notaio Bruno Di Carlo di Foggia, Rep. 33.386, registrato all'Ufficio del Registro di Foggia il 10 giugno 2010 al n. 3074, con il quale ha attribuito la piena proprietà del suddetto terreno in favore della figlia Di Carlo Anna Concetta.

La dichiarazione di successione in morte di Di Carlo Francesco Paolo è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia in data 6 luglio 2010 al n. 872, volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 17 settembre 2010 ai nn. 13712 reg. part. e 20026 reg. gen.

Con atto del primo giugno 2010 a rogito del Notaio Bruno Di Carlo di Foggia, Rep. 33386, Racc. 14375, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 11 giugno 2010 ai nn. 8645 reg. part. e 12629 reg. gen., DI CARLO Maria Concetta Clara, nata a Foggia l'8 ottobre 1976, DI CARLO Anna Concetta e DI CARLO Angela Maria, nata a Foggia il 29 febbraio 1980, e ARIANO Irene Carla, nata a Torremaggiore il 20 agosto 1949, quali uniche eredi legittime di Di Carlo Francesco Paolo, hanno accettato puramente e semplicemente l'eredità relitta del rispettivo padre e coniuge ed hanno prestato piena adesione e acquiescenza al testamento, espressamente rinunciando reciprocamente ad ogni azione di riduzione.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di: (i) installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**"),

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in se-

de di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario dà atto di immettere il Promissario nel possesso del Terreno. Il Proprietario, pertanto, si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario ovvero di incaricati dal medesimo al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna: (a) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (c) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'at-

tuale irraggiamento solare sul Terreno. 5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna a me Notaio rogante il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1616** rilasciato dal Comune di **CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)** in data **12 maggio 2021** che in **copia conforme** si allega al presente Contratto sotto la lettera "**D**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **31 dicembre 2023** (il "**Termine**");

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezio-

nalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi entro il termine di cui all'articolo 6, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi per euro 300,00 (trecento virgola zero zero) ad ettaro per anno di proroga.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata al 42% del valore complessivo delle annualità per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, cabine, ecc. pari ad **Euro 37.800,00** (trentasettemilaottocento virgola zero zero) per ettaro di terreno. Alla scadenza dei 30 anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori 10 (dieci) anni, alle medesime condizioni innanzi pattuite.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% delle variazioni dell'indice I-STAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde al Proprietario, a titolo di **acconto** la somma di **Euro 300,00** (trecento virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 3.057,00** (tremilacinquantasette virgola zero zero) a mezzo di bonifico bancario disposto in data odierna da conto

corrente intestato alla società Catenaccio Solar Park Srl acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Capaccio Paestum - Serino, in favore di conto corrente intestato a Di Carlo Anna Concetta acceso presso Banca Popolare di Bari IBAN: IT5300542478400000001012847;

c) il corrispettivo annuale ovvero in caso di attualizzazione il saldo del corrispettivo verranno pagati con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **3.057,00** (tremilacinquantasette virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario e/o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nel presente atto e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprieta-

rio ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile. **11. CONTRATTO DEFINITIVO**

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e a richiesta del Promissario e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra e il Proprietario potrà trattenere la somma a titolo di acconto.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccoman-

data A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il **risarcimento** dei danni dal Proprietario e la restituzione dell'acconto versato.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in meri-

to all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualesivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine dieci intere e della presente quanto sin qui. Sottoscritto alle ore sedici.

Firmato: Di Carlo Anna Concetta; De Angelis Giancarlo;
Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 5.952

Raccolta n. 3.546

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventisette del mese di gennaio nel mio studio in Lucera alla Piazza Matteotti, numero civico sette.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) GESUALDI LUIGI POMPEO (o LUIGI), nato a Bovino (FG) il ventisette giugno millenovecentoquarantuno (27.06.1941), residente in Castelluccio dei Sauri (FG) alla Contrada Sterparo, Strada Provinciale Gavitello-Deliceto, km 0,400, N.C.F.: GSL LGU 41H27 B104J, coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, di seguito denominato come il "**Proprietario**".

e

2) La società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA: SA - 493888, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Pro-missario**".

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) Il Proprietario è nella titolarità esclusiva del **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alla Contrada "Sterparo Vecchio" della superficie catastale di **Ha 16.27.25** (ettari sedici, are ventisette e centiare venticinque), privo di qualunque manufatto e/o fabbricato rurale.

Confini: La p.lla 40 confina con la p.lla 271 di proprietà di Gesualdi Gennaro, con la p.lla 226 di proprietà dello stesso Gesualdi Luigi, con strada e con la p.lla 153 di proprietà di Di Carlo Michele.

La p.lla 306 confina con la p.lla 38 di proprietà di Di Carlo Angela Maria, con la Strada Provinciale Ponte Radogna, con la p.lla 307 di proprietà di Gesualdi Mario Rosario Armando e con la p.lla 299 di proprietà Di Carlo Anna Concetta, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "GESUALDI Luigi, proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di: "**Foglio 18,**

- **p.lla 40**, Ha 11.84.00, seminativo, cl. 2, RDE 580,91, RAE 336,32;
- **p.lla 306**, ha 4.43.25, seminativo, cl. 3, RDE 183,14, RAE 114,46".

Registrato a Foggia

il 09/02/2022

al n. 2477

Trascritto a FOGGIA

il 09/02/2022

ai nn. 3073/2491

STORIA CATASTALE: La p.lla 306 del Foglio 18 deriva dalla originaria p.lla **173** in virtù di Frazionamento del 07/08/2007 Pratica n. FG0313408 in atti dal 07/08/2007 (n. 313408.1/2007); il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**) del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: Il Proprietario dichiara che:

La originaria p.lla 173 (oggi p.lla **306**) del foglio 18 si apparteneva ai coniugi GESUALDI Pasquale Fu Luigi, nato a Bovino (FG) il 12 aprile 1909, e CHIAPPINELLI Michelina Fu Pasquale, nata a Bovino (FG) il primo settembre 1910, in virtù di titoli antecedenti il due gennaio 1972.

In data primo gennaio 1983 decedeva Gesualdi Pasquale, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblicato con Verbale del Notaio Francesco Paolo Pepe in data 11 aprile 1983, registrato all'Ufficio del Registro di Foggia il 18 aprile 1983 al n. 1813, con il quale attribuiva i diritti di sua spettanza, pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo), in favore dei figli GESUALDI Mario Rosario Armando, nato a Bovino (FG) il 6 febbraio 1951, e GESUALDI Luigi, nato a Bovino (FG) il 27 giugno 1941, per la nuda proprietà, ed in favore del coniuge CHIAPPINELLI Michelina, per il diritto di usufrutto.

La dichiarazione di successione in morte di Gesualdi Pasquale è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia al n. 70, volume 94 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 10 settembre 1984 ai nn. 176763 reg. part. e 14239 reg. gen.

In data 18 novembre 2006 decedeva Chiappinelli Michelina, la quale aveva regolato la propria successione in virtù di testamento olografo datato 21 ottobre 1987, depositato e pubblicato con verbale ricevuto dal notaio Gustavo Vassalli di Bovino in data 14 dicembre 2006 rep. n. 9718/5730, registrato a Foggia il 28 dicembre 2006 al n. 2064 serie 1, con il quale attribuiva i diritti di sua spettanza, pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo), in favore dei figli GESUALDI Mario Rosario Armando, nato a Bovino (FG) il 6 febbraio 1951, e GESUALDI Luigi, nato a Bovino (FG) il 27 giugno 1941.

La dichiarazione di successione in morte di Chiappinelli Michelina è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia in data 24 aprile 2007 al n. 443, volume 2007 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 26 febbraio 2008 ai nn. 3546 reg. part. e 4886 reg. gen.

Con atto dell'8 febbraio 2008 a rogito del Notaio Gustavo Vassalli di Bovino Rep. 10721, Racc. 6372, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 18 febbraio 2008 ai nn. 3030 reg. part. e 4070 reg. gen., i germani GESUALDI Mario Rosario Armando e GESUALDI Luigi procedevano allo scioglimento della comunione ereditaria tra essi esistente attribuendo a Gesualdi Luigi la piena ed esclusiva proprietà del terreno distinto al Foglio 18 p.lla 306.

La **p.lla 40** gli è pervenuta per acquisto fattone, a titolo personale, con atto del 12 ottobre 2013 a rogito del Notaio Antonio Stango di Manfredonia, Rep. 6614, Racc. 4623, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 23 ottobre 2013 ai nn. 16290 reg. part. e 21367 reg. gen.,.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie **sulla superficie di Ha 12.63.25 ricompresa tra maggior superficie del Terreno** (di cui la p.lla 40 per ha. 8.20.00 e la p.lla 306 per la intera superficie di ha. 4.43.25) al fine di: (i) installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto/impianti e la sua/loro connessione alla rete elettrica (gli "Impianti Fotovoltaici").

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

Al Proprietario resta la facoltà di coltivare i terreni in oggetto sino alla data di stipula dell'atto definitivo.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il **doppio della caparra** eventualmente versata, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di

presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario. Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo,

il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo..

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;

e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;

f) che il sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna: (a) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indica-

ti e, in ogni caso, (d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna a me Notaio rogante il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1616** rilasciato dal Comune di **CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)** in data **12 maggio 2021** che in **originale** si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**, dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "Condizioni Sospensive") entro il 31 dicembre 2023 (il "Termine"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elet-

trica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma onnicomprensiva di **Euro 3.500,00** (tremilacinquecento virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata per un importo onnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, cabine, ecc. pari ad **Euro 42.000,00** (quarantaduemila virgola zero zero) **per ettaro** di terreno. Alla scadenza dei 30 anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori 10 (dieci) anni, alle medesime condizioni innanzi pattuite.

Resta inteso che qualora il Proprietario voglia proporre al Promissario la vendita dei suddetti terreni utili per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico in oggetto, in alternativa alla suddetta somma da riconoscere annualmente, lo stesso Promissario ha l'obbligo di acquistarli al prezzo di vendita stabilito fin da ora dalle parti pari ad Euro 44.000,00 (quarantaquattromila virgola zero zero) per ettaro.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% delle variazioni dell'indice I-STAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi

indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde al Proprietario, a titolo di caparra e da imputare al suddetto corrispettivo in caso di stipula del definitivo, la somma di **Euro 300,00** (trecento virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 3.789,75** (tre milasettecentottantanove virgola settantacinque) a mezzo di bonifico bancario che sarà disposto in data odierna da conto corrente intestato alla società Catenaccio Solar Park Srl acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Capaccio Paestum - Serino, in favore di conto corrente intestato al Proprietario acceso presso Unicredit IBAN: IT82Q0200815703000001106294;

c) il corrispettivo annuale ovvero in caso di attualizzazione il saldo del corrispettivo verranno pagati in sede di stipula dell'atto definitivo con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 3.789,75 (tre milasettecentottantanove virgola settantacinque), senza necessità di ulteriore atto di quietanza.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario, per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile. Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nel presente atto e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile. **11. CONTRATTO DEFINITIVO**

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui

all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimen-

to, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal proprietario.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui. Sottoscritto alle ore undici e venti.

Firmato: Gesualdi Luigi Pompeo o Luigi; Giovanni Marsicano;
Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 5.958

Raccolta n. 3.552

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventisette del mese di gennaio nel mio studio in Lucera alla Piazza Matteotti, numero civico sette.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) PETRELLA MICHELANGELO nato a Foggia (FG) il sei dicembre millenovecentosettantacinque (6.12.1975), residente in Deliceto (FG), alla Via Rossini, civico 7 (sette) , N.C.F.: PTR MHL 75T06 D643U, coniugato ed in regime patrimoniale di separazione dei beni, (di seguito denominato come il "**Proprietario**").

e

2) La società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario**".

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO che

(A) PETRELLA MICHELANGELO è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alla Contrada "Sterparo" della superficie catastale di **Ha 7.00.09** (ettari sette, are zero e centiare nove).

Confini: Le p.lle 249 e 234 confinano con proprietà di Petrella Michelangelo, con la strada provinciale Ascoli Satriano-Lamia, con la strada consorziale e con proprietà DI TARANTO Modestino, salvo altri.

La p.lla 463 confina con proprietà di Petrella Michelangelo, con proprietà dei germani SURIANO e con strade da due lati, salvo altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "PETRELLA Michelangelo, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni", con la consistenza di: "**Foglio 18**,

- **p.lla 463**, Ha 1.00.00, seminativo, cl. 2, RDE 49,06, RAE 28,41;

- **p.lla 249**, Ha 5.97.34, seminativo, cl. 2, RDE 293,08, RAE 169,68;

- **p.lla 234**, Ha 0.02.75, seminativo, cl. 2, RDE 1,35, RAE 0,78".

STORIA CATASTALE: La p.lla 249 del Foglio 18 deriva dalla originaria p.lla **25** in virtù di Frazionamento del 08/02/1990 (n. 160.1/1990).

La p.lla 463 del foglio 18 deriva dalla p.lla **72** in virtù di Frazionamen-

Registrato a Foggia

il 09/02/2022

al n. 2554

Trascritto a FOGGIA

il 10/02/2022

ai nn. 3183/2580

to del 20/08/2015 Pratica n. FG0177644 (n. 177644.1/2015).

La p.lla 234 deriva dalla p.lla **249** giusta Variazione d'ufficio del 07/07/2009 Pratica N. FG0247269 per Allineamento Cartografico - Censuario - Acquisizione Censuaria Frz n. 1 del 08/02/1986 (N. 917.1/2009). A sua volta la p.lla 249, già di di Ha 6.00.09, deriva dalla originaria p.lla **25**;

il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**) del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: PETRELLA MICHELANGELO dichiara che:

- Il fondo rustico distinto dalla originaria p.lla 249 (oggi p.lle **249 e 234**) del foglio 18 gli è pervenuto dai genitori PETRELLA Domenico, nato a Deliceto (FG) l'8 giugno 1947, e BIZZARRO Imperatrice, nata a Deliceto (FG) il 7 agosto 1951, in virtù di atto di Donazione del 5 marzo 2019 a rogito del Notaio Antonio Pugliese di Deliceto, Rep. 4122, Racc. 3100, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 3 aprile 2019 ai nn. 5545 reg. part. e 7352 reg. gen.

- Il fondo rustico distinto dalla **p.lla 463** del foglio 18 gli è pervenuto per acquisto fattone, in regime patrimoniale di separazione dei beni, dai germani SURIANO Michelino, nato a Deliceto (FG) il 18 gennaio 1950, SURIANO Guglielmo, nato a Deliceto (FG) il 30 aprile 1951, SURIANO Paolo Gerardo, nato a Deliceto (FG) il 14 settembre 1960, e SURIANO Donato, nato a Deliceto (FG) il 17 aprile 1963, giusta atto di Compravendita del 15 settembre 2015 a rogito del Notaio Antonio Pugliese di Deliceto, Rep. 1578, Racc. 1166, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 22 settembre 2015 ai nn. 13532 reg. part. e 17524 reg. gen.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto/impianti e la sua/loro connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in se-

de di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario dà atto di immettere il Promissario nel possesso del Terreno. Il Proprietario, pertanto, si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario ovvero di incaricati dal medesimo al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il **risarcimento** dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

In ordine alla provenienza donativa innanzi citata, la Proprietaria si obbliga, entro la data di stipula del definitivo, a prestare idonea garanzia, anche di natura fideiussoria, per le conseguenze relative all'eventuale esperimento di azioni di riduzione e/o restituzione in ordine all'immobile promesso in vendita da parte di eventuali legittimari lesi e/o pretermessi.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

- a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;
- b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;
- c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;
- d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna: (a) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno, (b) ad attivarsi tempestiva-

mente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (c) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna a me Notaio il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1616** rilasciato dal Comune di **Castelluccio dei Sauri (FG)** in data **12 maggio 2021** che in **copia conforme** si allega al presente Contratto sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **30 dicembre 2023** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il di-

ritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi entro il suddetto termine del 30 dicembre 2023, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi, dietro versamento di un ulteriore indennizzo di euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata al 42% (quarantadue per cento) del valore complessivo delle annualità per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, cabine, ecc. pari ad **Euro 37.800,00** (trentasettemilaottocento virgola zero zero) per ettaro di terreno. Alla scadenza dei 30 anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori 10 (dieci) anni, alle medesime condizioni innanzi pattuite.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del De-

creto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde al Proprietario, a titolo di indennizzo, la somma di **Euro 2.625,00** (duemilaseicentoventicinque virgola zero zero), a mezzo di bonifico bancario disposto in data odierna da conto corrente intestato alla società Catenaccio Solar Park Srl acceso presso in favore di conto corrente intestato a Petrella Michelangelo, acceso presso Postelitaliane spa, IBAN: IT54V0760115700000047275615;

c) il corrispettivo annuale di euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) ad ettaro salvo aggiornamento, ovvero in caso di attualizzazione il saldo del corrispettivo, verranno pagati con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 2.625,00 (duemilaseicentoventicinque virgola zero zero) a titolo di indennizzo, senza necessità di ulteriore quietanza.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario e/o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario promittente presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- lo stipulante promissario presso la sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e

1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile. **11. CONTRATTO DEFINITIVO**

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e a semplice richiesta scritta del Promissario e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presen-

te Contratto, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Pro-

missario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine dieci intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore diciotto e cinquanta.

Firmato: Petrella Michelangelo; Giovanni Marsicano;

Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 5.980

Raccolta n. 3.570

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventinove del mese di gennaio nel mio studio in Lucera alla Piazza Matteotti, numero civico sette.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) GRECO FRANCESCO, nato a Bovino (FG) il ventuno gennaio millenovecentosessanta (21.01.1960), ivi residente alla Via Giuseppe Di Vittorio, civico 8 (otto), N.C.F.: GRC FNC 60A21 B104O, di stato civile libero, (di seguito denominato come il "**Proprietario**").

e

2) la società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), iscritta nel Registro delle imprese di Salerno, al n. REA SA - 493888, P.Iva: 06055400656, nella persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Pro-missario**".

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) GRECO FRANCESCO è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alle Contrade "Monte di Pizzo" e "Cisternola", della superficie catastale di **Ha 12.50.13** (ettari dodici, are cinquanta e centiare tredici); confinante con la p.lla 129 di proprietà della Regione Puglia Gestione Riforma Fondiaria, con tratturo interpodereale, con le p.lle 50 e 62 di proprietà Tomaiuoli Michelangelo, con la p.lla 33 di proprietà di Rampino Giuseppe, con la p.lla 54 di proprietà Ciruolo Carolina, Ciruolo David e Ciruolo Raffaele Antonio e con la p.lla 285 di proprietà De Rosa Luigi, salvo altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "GRECO Francesco, proprietà per 1/1", con la consistenza di: "**Foglio 15,**

- **p.lla 214 AA**, Ha 3.85.10, seminativo, cl. 4, RDE 79,56, RAE 89,50;

214 AB, Ha 0.00.77, uliveto, cl. U RDE 0,52, RAE 0,26;

- **p.lla 215**, Ha 0.44.30, seminativo, cl. 3, RDE 18,30, RAE 11,44;

- **p.lla 47**, Ha 1.09.69, seminativo, cl. 3, RDE 45,32, RAE 28,33;

- **p.lla 49**, Ha 0.39.73, seminativo, cl. 3, RDE 16,42, RAE 10,26;

- **p.lla 219**, Ha 4.19.98, seminativo, cl. 4, RDE 86,76, RAE 97,61;

Registrato a Foggia

il 14/02/2022

al n. 2892

Trascritto a FOGGIA

il 15/02/2022

ai nn. 3476/2823

- **p.Illa 34**, Ha 0.83.52, seminativo, cl. 4, RDE 17,25, RAE 19,41;
- **p.Illa 51**, Ha 0.83.52, seminativo, cl. 4, RDE 17,25, RAE 19,41;
- **p.Illa 53**, Ha 0.83.52, seminativo, cl. 4, RDE 17,25, RAE 19,41".

STORIA CATASTALE: La p.Illa 214 del Foglio 15 deriva dalla originaria **p.Illa 33** in virtù di Frazionamento del 17.10.1981 n. 2.1/1981.

La p.Illa 215 del Foglio 15 deriva dalla originaria **p.Illa 46** in virtù di Frazionamento del 17.10.1981 n. 2.2/1981.

La p.Illa 219 del Foglio 15 deriva dalla originaria **p.Illa 50** in virtù di Frazionamento del 5.08.1975 n. 15579.

Le p.Ille 47, 49, 34, 51 e 53 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 28 ottobre 1975; il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**) del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: GRECO FRANCESCO dichiara che il suddetto terreno gli è pervenuto per acquisto fattone, di stato civile libero, da PELLICANO Pierfilippo, nato in Roma il 21 novembre 1954, in virtù di atto di Compravendita del 23 dicembre 2019 a rogito del Notaio Gustavo Vassalli di Foggia, Rep. 16.021, Racc. 10.497, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 30 dicembre 2019 ai nn. 21883 reg. part. e 28541 reg. gen.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di: (i) installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**"),

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali

che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario dà atto di immettere il Promissario nel possesso del Terreno. Il Proprietario, pertanto, si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario ovvero di incaricati dal medesimo al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limita-

tivo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

4.5 Il Promissario si impegna a risarcire gli eventuali danni, direttamente cagionati alle colture e conseguenti alla progettazione e realizzazione dell'impianto fotovoltaico, anche su terreni occupati temporaneamente e corrisponderà tutti i danni ai frutti pendenti, o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali che non potessero essere giunte a buon fine per l'intero periodo su cui si è protratto il danno. La liquidazione avverrà tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni, ed al termine delle attività di realizzazione o di manutenzione degli impianti, e solo dopo constatazione congiunta dei danni arrecati.

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna: (a) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (c) ad

osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1634** rilasciato dal Comune di **CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)** in data **4 ottobre 2021** che in **copia conforme** si allega al presente Contratto sotto la lettera **"B"**, dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le **"Condizioni Sospensive"**) entro il **31 dicembre 2023** (il **"Termine"**):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centoottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione

dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti e salva la facoltà per il Proprietario di trattenere l'acconto versato. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

Le parti convengono che la stipula del contratto definitivo non potrà avvenire prima del 1° gennaio 2025 in considerazione della circostanza che Greco Francesco ha acquistato il terreno in oggetto invocando le agevolazioni di P.P.C., salvo diverso accordo tra le Parti.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 4.000,00** (quattromila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire, a scelta del proprietario, il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, cabine, ecc. pari ad **Euro 50.000,00** (cinquantamila virgola zero zero) **per ettaro** di terreno. Alla scadenza dei 30 anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori 10 (dieci) anni, alle medesime condizioni innanzi pattuite.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del De-

creto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde al Proprietario, a titolo di **acconto** la somma di **Euro 500,00** (cinquecento virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 6.250,00** (seimiladuecentocinquanta virgola zero zero) a mezzo di bonifico bancario disposto in data odierna da conto corrente intestato alla società Catenaccio Solar Park Srl acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Capaccio Paestum - Serino, in favore di conto corrente intestato a Greco Francesco, IBAN: IT69 S020 0815 7030 0001 0507 039 presso Unicredit Banca;

c) il corrispettivo annuale ovvero in caso di attualizzazione il saldo del corrispettivo verranno pagati con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **6.250,00** (seimiladuecentocinquanta virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario e/o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il

presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nel presente atto e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario, oltre alla restituzione delle somme versate a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.11 costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine dieci intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore tredici e cinquanta.

Firmato: Greco Francesco; De Angelis Giancarlo;

Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 5.970

Raccolta n. 3.561

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di gennaio nel mio studio in Lucera alla Piazza Matteotti, numero civico sette.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) SMACCHIA VINCENZO ANTONIO, nato a Bovino (FG) il diciannove giugno millenovecentosessantasei (19/06/1966), residente in Bovino (FG) alla Via Aldo Moro, civico 28 (ventotto), N.C.F.: SMC VCN 66H19 B104I, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, di seguito denominato come il "**Proprietario**",

e

2) La società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario**". Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) SMACCHIA VINCENZO ANTONIO è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alla Contrada "Lamia", della superficie catastale di **Ha 8.28.78** (ettari otto, are ventotto e centiare settantotto); confinante con le p.lle 15, 281 e 278 di proprietà di Smacchia Vincenzo Antonio, con tratturo comunale, con la p.la 17 di proprietà di Ciruolo Generoso e Ciruolo Michele, con la p.la 285 di proprietà di De Rosa Luigi.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "SMACCHIA Vincenzo Antonio, proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di: "**Foglio 15,**

- **p.la 104**, Ha 7.64.34, seminativo, cl. 4, RDE 157,90, RAE 177,64

- **p.la 174 AA**, Ha 0.59.58, sem. irrig., cl. U, RDE 40,00, RAE 20,00;

174 AB, Ha 0.04.26, seminativo, cl. 2, RDE 2,09, RAE 1,21;

come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A)** del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: Smacchia Vincenzo Antonio dichiara che i suddetti terreni si appartenevano ai genitori SMACCHIA BENITO, nato a Bovino (FG) il 9 settembre 1936, e RUSCILLO LUCIA, nata a Bovino il 6 agosto 1942, per acquisto fattone giusta atto di Compravendita del

Registrato a Foggia

il 11/02/2022

al n. 2731

Trascritto a FOGGIA

il 11/02/2022

ai nn. 3321/2702

19 dicembre 1966 a rogito del Notaio Giuseppe Rizzi, Rep. 24292, racc. 20722, registrato all'Ufficio del Registro di Bari il 7 gennaio 1967 al n. 480 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 14 gennaio 1967 ai nn. 146790 reg. part. e 1127 reg. gen., e successivo atto di cancellazione di patto di riservato dominio del Dr. Ferdinando Zito del primo giugno 1981, registrato a Bari l'11 giugno 1981 al n. 11975 ed annotato a margine della predetta trascrizione il 21 settembre 1981 ai nn. 31694 reg. part. e 7345 reg. gen. In data 31 dicembre 2014 decedeva "ab intestato" Smacchia Benito, lasciando a sé superstiti il coniuge RUSCILLO Lucia, nata a Bovino il 6 agosto 1942, ed i due figli SMACCHIA Vincenzo Antonio e SMACCHIA Brigida, nata a Bovino l'8 aprile 1963; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 10 marzo 2016 al n. 400, volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 24 novembre 2016 ai nn. 17432 reg. part. e 23081 reg. gen. e successiva rettificativa registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 22 giugno 2016 al n. 913, volume 9990, trascritta presso la Conservatoria dei Rr. II. di Foggia il 10 febbraio 2017 ai nn. 2117 reg. part. e 2931 reg. gen.

L'eredità relitta da Smacchia Benito è stata accettata tacitamente dal coniuge e dai figli, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 21 luglio 2017 ai nn. 11914 reg. part. e 15948 reg. gen.

Con atto di Divisione dell'11 luglio 2017 a rogito del Notaio Gustavo Vassalli, Rep. 15.069, Racc. 9729, registrato all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 21 luglio 2017 al n. 3878 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 21 luglio 2017 ai nn. 11914 reg. part. e 15948 reg. gen., i sigg. Ruscillo Lucia, Smacchia Vincenzo Antonio e Smacchia Brigida procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente, attribuendo al qui costituito Smacchia Vincenzo Antonio la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul **Terreno** al fine di: (i) installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**"),

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di **super-**

ficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario dà atto di immettere il Promissario nel possesso del Terreno. Il Proprietario, pertanto, si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario ovvero di incaricati dal medesimo al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto

del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto. 5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna: (a) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna

a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (c) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno. 5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna a me Notaio rogante il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1634** rilasciato dal Comune di **Castelluccio dei Sauri (FG)** in data **4 ottobre 2021** che in **originale** si allega al presente Contratto sotto la lettera **"B"**, dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **31 dicembre 2023** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centoottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione

dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi entro il termine suddetto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata al 42% (quarantadue per cento) del valore complessivo delle annualità per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, cabine, ecc. pari a **Euro. 37.800,00** (trentasettemilaottocento virgola zero zero) **per ettaro** di terreno. Alla scadenza dei 30 anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori 10 (dieci) anni, alle medesime condizioni innanzi pattuite.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente

contratto;

b) il Promissario corrisponde al Proprietario, a titolo di acconto, la somma di **Euro 300,00** (trecento virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 2.484,00** (duemilaquattrocentottantaquattro virgola zero zero) a mezzo di bonifico bancario disposto in data odierna da conto corrente intestato alla società Catenaccio Solar Park Srl acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Capaccio Paestum - Serino, in favore di conto corrente intestato a Smacchia Vincenzo Antonio, acceso presso Posteltaliane spa IBAN: IT19G0760115700001030592974;

c) il corrispettivo annuale ovvero in caso di attualizzazione il saldo del corrispettivo verranno pagati con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **2.484,00** (duemilaquattrocentottantaquattro virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario, per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile. Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le

clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e a semplice richiesta del Promissario (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a

terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario e la restituzione degli acconti versati.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti regi-

stri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine dieci intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore diciassette e trenta.

Firmato: Smacchia Vincenzo Antonio; De Angelis Giancarlo;
Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

Per la "Parte promittente venditrice":

1) RAMPINO GIUSEPPE, nato a Accadia (FG) il ventitrè novembre millenovecentosessantasei (23.11.1966), residente in Foggia alla Via Le Maestre, civico 45, C.F. RMP GPP 66S23 A015A, di stato civile libero, (qui di seguito anche "**Parte promittente venditrice**");

e

Per la "parte promittente acquirente":

2) La società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Pro-missario acquirente**".

Le Parti della presente scrittura privata di preliminare di compravendita con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le "**Parti**" e la presente scrittura privata sarà denominata "**Contratto**".

Premesso che

i. RAMPINO GIUSEPPE è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alla Contrada "Monte di Pizzo" della superficie catastale complessiva di **Ha 5.93.94** (ettari cinque, are novantatré e centiare novantaquattro), privo di qualunque manufatto e/o fabbricato rurale, ricadente, secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico Generale in Zona "E" con destinazione agricola.

Confini: Le p.lle 46 e 33 confinano con le p.lle 47, 214 e 215 di proprietà Greco Francesco, con la p.lla 129 di proprietà della Regione Puglia Riforma Fondiaria, con l'aia comune di cui alla p.lla 70, con la p.lla 62 di proprietà Tomaiuoli Michelangelo.

Le p.lle 63 e 64 confinano con l'aia comune di cui alla p.lla 70, con le p.lle 50 e 62 di proprietà Tomaiuoli Michelangelo, con la p.lla 65 di proprietà di Di Foggia Maria Donata, con la p.lla 98 di proprietà di D'Angelica Michele, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "Rampino Giuseppe, proprietà per 1/1", con la consistenza di: "**Foglio 15,**

- **p.lla 33**, Ha 3.03.83, seminativo, cl. 4, RDE 62,77, RAE 70,61;

- **p.lla 46**, Ha 1.23.07, seminativo, cl. 3, RDE 50,85, RAE 31,78;

- **p.lla 63**, Ha 0.83.52, seminativo, cl. 4, RDE 17,25, RAE 19,41;

- **p.lla 64**, Ha 0.83.52, seminativo, cl. 4, RDE 17,25, RAE 19,41;

(qui di seguito denominato la "**Proprietà**", come meglio identificata nella planimetria che si allega al presente accordo sotto la lettera "**A**").

Registrato a Foggia

il 14/02/2022

al n. 2891

Trascritto a FOGGIA

il 15/02/2022

ai nn. 3475/2822

PROVENIENZA: Il suddetto fondo rustico è pervenuto a Rampino Giuseppe per acquisto fattone, di stato civile libero, da PELLICANO Giuseppe, nato a Roma il 21 novembre 1954, giusta atto di Compravendita del 28 aprile 2015 a rogito del Notaio Elena Calice di Orta Nova, Rep. 5985, Racc. 4211, registrato all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 19 maggio 2015 al n. 1458 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 20 maggio 2015 ai nn. 6800 reg. part. e 8781 reg. gen.

ii. la società "**CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

iii. La società "**CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**" si impegna a presentare agli Enti preposti un progetto Fotovoltaico sui Terreni sopra indicati a suo nome e ad assumersi tutti gli oneri e responsabilità per la redazione del progetto sollevando la "Parte promittente venditrice" da qualsiasi onere o responsabilità inerente il progetto.

iv. la società "**CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**" è interessata all'acquisto della Proprietà per lo sviluppo sulla medesima di un impianto fotovoltaico, di seguito denominato "**Impianto Fotovoltaico**".

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 – La "Parte promittente venditrice" si obbliga a vendere alla società "**CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata al punto (i) delle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata a corpo e non a misura. Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue è una scrittura privata di un preliminare di compravendita e di addvenire alla stipula del medesimo Contratto Definitivo, di cui al successivo articolo 2.

1.2 – La "Parte promittente venditrice", contestualmente alla ricezione dell'acconto, concede alla società "**CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**" la disponibilità della proprietà come meglio indicata al par. (i) delle premesse al fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

La società "**CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**" si impegna a versare alla "Parte promittente venditrice" a titolo di acconto sul prezzo di vendita di cui infra, un importo pari ad **Euro 500,00** (cinquecento virgola zero zero) **per ettaro** di terreno, alla firma della presente scrittura, e quindi complessivamente la somma di **Euro 2.965,00** (duemilanovecentosessantacinque virgola zero zero).

1.3 Se durante l'iter autorizzativo, la superficie utile viene ridotta fino al 25% (venticinque per cento) del totale, la parte promittente acquirente si obbliga ad acquistare l'intera estensione del terreno.

Se invece la superficie utile viene ridotta più del 25% (venticinque per cento) resta salva la facoltà della parte promittente acquirente di acquistare l'intera superficie o solo la parte di terreno autorizzato. In tal caso la parte promittente venditrice, in piena autonomia, potrà decidere di vendere o meno.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo

2.1 Con il presente contratto, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta della società "**CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**" alla "Parte promittente venditrice", con preavviso di almeno 60 giorni, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di pagamento dell'acconto.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, la società "**CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**" si riserva la facoltà, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente contratto per ulteriori 24 (ventiquattro) mesi, versando alla "Parte promittente venditrice" l'ulteriore importo di **euro 500,00** (cinquecento virgola zero zero) per ettaro, e quindi pari ad Euro **2.969,70** (duemilanovecentosessantanove virgola settanta).

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza dei primi 24 (ventiquattro) mesi ed il pagamento degli ulteriori euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) dovranno essere comunicati alla "Parte promittente venditrice" almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Il pagamento dell'ulteriore somma in acconto per la proroga del termine di 24 mesi verrà corrisposta entro 30 (trenta) giorni dalla suddetta comunicazione.

2.3- La parte promittente acquirente si impegna, in caso di colture presenti sul Terreno, all'atto della stipula del contratto definitivo di vendita, a riconoscere il valore economico di dette colture, oppure in alternativa a stipulare l'atto successivamente alla raccolta dei prodotti agricoli.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a corpo e non a misura tra le Parti, ed è pari **Euro 240.000,00** (duecentoquarantamila virgola zero zero) da corrispondersi alla stipula del Contratto Definitivo.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che la società "**CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**" si impegna a pagare alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo per fatto non imputabile alla Parte Promittente Venditrice (intendendosi per fatto imputabile della Parte Promittente Venditrice la violazione delle dichiarazioni di cui all'articolo 5, la sussistenza di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli e/o esistenza di vincoli e/o mancata consegna di documenti necessari alla stipula), la "Parte promittente venditrice" tratterrà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita e nulla è dovuto alla società "**CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**".

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti conoscono delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civili in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- quanto ad **Euro 2.969,70** (duemilanovecentosessantanove virgola settanta) vengono versati a titolo di acconto a mezzo di bonifico bancario che sarà disposto in data odierna da conto corrente intestato alla società "Catenaccio Solar Park Srl, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Capaccio Paestum - Serino, in favore di conto corrente intestato a Rampino Giuseppe, IBAN: IT23 S050 3415 7010 0000 0006 316 presso Banco BPM;

- mentre il saldo del corrispettivo avverrà nei termini innanzi specificati con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 2.969,70 (duemilanovecentosessantanove virgola settanta) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Le parti convengono che nella ipotesi di mancato accredito della suddetta somma, il presente contratto si intende privo di efficacia.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente accordo, la "Parte promittente venditrice" conferisce alla società "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà, previa comunicazione scritta, per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale.

Eventuali danni, concordati preliminarmente tra le parti, saranno risarciti a cura e spese della società "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L."

4.2 - La "Parte promittente venditrice" conferisce, inoltre, irrevocabilmente alla società "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." la piena e incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece per l'effettuazione di tutti i depositi, notifiche e domande, per l'adempimento di tutte le formalità, la redazione di ogni atto e documento e l'adozione di tutte le ulteriori iniziative ed attività di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione della società "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.", per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà. La "Parte promittente venditrice" ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte dalla società "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.", impegnandosi a collaborare fattivamente con la società "CATENACCIO

SOLAR PARK S.R.L." per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della "Parte promittente venditrice"

5.1 - La "Parte promittente venditrice" è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detta Proprietà non adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 7 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

La "Parte promittente venditrice" dichiara che sul terreno sopra indicato esiste un contratto di Fitto agrario che verrà estinto dopo la comunicazione della data dell'Atto Notarile definitivo di vendita.

5.2 - La "Parte promittente venditrice" dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo.

Dichiara altresì:

a) che sulla Proprietà non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni;

e

(b) di non aver beneficiato in passato e di non beneficiare attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare la Proprietà a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.3. Parte promittente Venditrice per tutto il periodo di validità del presente Accordo si obbliga a non concedere a terzi gli stessi diritti previsti a favore della Parte promittente Acquirente.

5.4. L'efficacia del presente contratto è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della società "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." (i) di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico, (ii) della verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio di "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." e (iii) della effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2.

Il mancato ottenimento dei titoli autorizzativi previsti al paragrafo precedente, entro il termine sopra indicato, comporterà il venir meno e la cessazione di efficacia del presente accordo, fatta eccezione per la

somma in acconto versata, nulla sarà dovuto alla Parte promittente venditrice.

5.7 Per quanto occorrer possa, la "Parte Promittente Venditrice" allega il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1634** rilasciato dal Comune di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG) in data **4 ottobre 2021**, **in copia conforme**, al presente accordo sotto la lettera **"B"**.

Articolo 6 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 - La "Parte promittente venditrice" si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente accordo a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n.590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica almeno 30 (trenta) giorni prima della stipula dell'Atto Notarile definitivo.

La "Parte promittente venditrice" si obbliga altresì a dare comunicazione alla società "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente accordo, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione da parte della società "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." della data fissata o concordata per l'Atto definitivo, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

La "Parte promittente venditrice" sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno dei coltivatori diretti aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra la "Parte promittente venditrice" e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla "Parte promittente venditrice".

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme

fino a tale data versate dalla società "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." saranno a questa ultima comunque restituite a titolo definitivo dalla "Parte promittente venditrice" e null'altro sarà dovuto alla "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L."

Articolo 7 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al presente accordo, al Contratto Definitivo si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai seguenti indirizzi:

- **CATENACCIO SOLAR PARK srl:** Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante Ing. Marsicano Giovanni.

- **RAMPINO GIUSEPPE:** Via Le Maestre, 45 cap 71121 Foggia.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento. Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 8 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.", ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo resteranno a carico della società "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L."

La società "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." si impegna in caso di registrazione del presente accordo, qualora non viene stipulato il contratto definitivo, alla cancellazione della presente scrittura privata registrata a propria cura e spese entro 30 giorni dalla richiesta scritta da parte del Promittente Venditore.

Articolo 9 - Cessione dei diritti

La "Parte promittente venditrice" presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente accordo, il presente contratto ai sensi degli artt. 1406 e ss. del c.c. ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 10 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente contratto, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro di Foggia.

Articolo 11 - Intero accordo

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

Articolo 15 - Rinvio

Per tutto quanto non regolato nel presente atto valgono le norme di legge.

Le parti convengono che in caso di mancata esecuzione volontaria

del presente contratto, ci si potrà avvalere della procedura di "esecuzione in forma specifica" ai sensi dell'art. 2932 del c.c. al ricorrere delle condizioni ivi previste.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 29 gennaio 2022.

Firmato: Giuseppe Rampino; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 5.979

Raccolta n. 3.569

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO che

- **RAMPINO GIUSEPPE**, nato a Accadia (FG) il ventitrè novembre millenovecentosessantasei (23.11.1966), residente in Foggia alla Via Le Maestre, civico 45, (C.F. RMPGPP66S23A015A);

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventinove gennaio duemilaventidue (29.01.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore tredici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 5.971

Raccolta n. 3.562

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di gennaio nel mio studio in Lucera alla Piazza Matteotti, numero civico sette.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) LOFFREDO LEONARDA, nata ad Orsara di Puglia (FG) il venti settembre millenovecentosessantacinque (20.09.1965), e ivi residente alla Contrada Vallone Caselle, N.C.F.: LFF LRD 65P60 G125R, coniugata ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, di seguito denominata come il "**Proprietario**",

e

2) La società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario**".

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) LOFFREDO LEONARDA è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alla Contrada "Cisternola 2" della superficie catastale di **Ha 6.38.83** (ettari sei, are trentotto e centiare ottantatré); confinante con la p.la 204 di proprietà di Loffredo Leonarda, con le p.lle 127 e 111 di proprietà di De Rosa Luigi, con le p.lle 119 e 118 di proprietà di Nigro Rosaria e Torniesiello Alfonso, con le p.lle 109 e 202 di proprietà eredi Rampino - Salvatore.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a LOFFREDO Leonarda, proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di: "**Foglio 15,**

- **p.la 110**, Ha 5.21.30, seminativo, cl. 2, RDE 255,77, RAE 148,08;

- **p.la 126 AA**, Ha 0.72.44, semin., cl. 3, RDE 29,93, RAE 18,71;

126 AB, Ha 0.45.09, uliveto, cl. U, RDE 30,27, RAE 15,14";

come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A)** del presente contratto e nelle visure catastali di cui agli **Allegati B) e C)** del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: Il suddetto fondo rustico è pervenuto a LOFFREDO

Registrato a Foggia

il 11/02/2022

al n. 2732

Trascritto a FOGGIA

il 11/02/2022

ai nn. 3322/2703

Leonarda per acquisto fattone, a titolo personale, da SCHIAVONE Valleverde, nata a Montaguto (AV) il primo giugno 1939, giusta atto di Compravendita del 10 agosto 2000 a rogito del Notaio Renato di Biase di Torremaggiore, Rep. 35.406, Racc. 19.899, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucera il 25 agosto 2000 al n. 3162 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia l'8 settembre 2000 ai nn. 11539 reg. part. e 15960 reg. gen.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul **Terreno** al fine di: (i) installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**"),

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario dà atto di immettere il Promissario nel possesso del Terreno. Il Proprietario, pertanto, si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario ovvero di incaricati dal medesimo al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai

sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già espo-

sto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna: (a) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (c) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario mi consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1634** rilasciato dal Comune di **Castelluccio dei Sauri (FG)** in data **4 ottobre 2021** che in **originale** si allega al presente Contratto sotto la lettera "**D**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **31 dicembre 2023** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di

qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi entro il termine suddetto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di

sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata al 42% (quarantadue per cento) del valore complessivo delle annualità per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, cabine, ecc. pari ad **Euro 37.800,00** (trentasettemilaottocento virgola zero zero) per ettaro di terreno. Alla scadenza dei 30 anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori 10 (dieci) anni, alle medesime condizioni innanzi pattuite.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% delle variazioni dell'indice I-STAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde al Proprietario, a **titolo di acconto**, la somma di **Euro 200,00** (duecento virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 1.276,00** (milleduecentosettantasei virgola zero zero) a mezzo di bonifico bancario disposto in data odierna da conto corrente intestato alla società Catenaccio Solar Park Srl acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Capaccio Paestum - Serino, in favore di conto corrente intestato a Loffredo Leonarda, IBAN: IT54 I076 0115 7000 0101 3904 220;

c) il corrispettivo annuale ovvero in caso di attualizzazione il saldo del corrispettivo verranno pagati con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **1.276,00** (milleduecentosettantasei virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

Le parti convengono che salvo quanto convenuto all'articolo 15 ultimo comma del presente articolo, in caso di risoluzione del presente contratto, le somme versate a titolo di acconto non dovranno mai essere restituire dal Promittente.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario e/o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e

per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nel presente atto e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad **anni 30** decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori **10 anni**, alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e a semplice richiesta del Promissario e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che

precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse

ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario, salvo l'obbligo di restituzione in capo al Promittente delle somme versate a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine nove intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore diciotto.

Firmato: Loffredo Leonarda; De Angelis Giancarlo;

Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincasa
Notaio*

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

Per la "Parte promittente venditrice":

1) DE ROSA LUIGI, nato a Castelluccio dei Sauri (FG) il ventisei luglio millenovecentosessantaquattro (26.07.1964), e ivi residente alla Via Roma, civico 62 (sessantadue), N.C.F.: DRS LGU 64L26 C198W, coniugato ed in regime patrimoniale di separazione dei beni (qui di seguito anche "**Parte promittente venditrice**");

e

Per la "parte promittente acquirente":

2) La società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Le Parti della presente scrittura privata di preliminare di compravendita con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le "**Parti**" e la presente scrittura privata sarà denominata "**Contratto**".

Premesso che

i) DE ROSA LUIGI è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alle Contrade "Cisternone II", "Monte di Pizzo" e "Pozzo Salito" della superficie catastale complessiva di **Ha 18.64.27** (ettari diciotto, are sessantaquattro e centiare ventisette), privo di qualunque manufatto e/o fabbricato rurale, ricadente, secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico Generale in Zona "E" con destinazione agricola.

Confini: Le p.lle 111, 127, 205 e 206 confinano con le p.lle 110, 126 e 204 di proprietà di Loffredo Leonarda, con le p.lle 112, 128, 167 e 271 di proprietà di Marseglia Leopoldo e Marseglia Michele Arcangelo e con tratturo.

Le p.lle 156, 157, 158, 176 e 285 confinano con le p.lle 235 e 155 di proprietà di Terlizzi Michelina, con la p.la 32 di proprietà di Doto Olga Giuliana e Nicastro Rodolfo, con la p.la 106 di proprietà della Regione Puglia Rif. Fondiaria, con la p.la 270 di proprietà di Santolupo Pasquale, con la p.la 231 di seguito descritta, con tratturo di cui alla p.la 129, con le p.lle 214, 34, 51 e 53 di proprietà di Greco Francesco, con la p.la 54 di proprietà di Ciruolo Carolina, Ciruolo David Anthony e Ciruolo Raffaele Antonio, con la p.la 17 di proprietà di Ciruolo Generoso e Ciruolo Michele, con la p.la 104 di proprietà di Smacchia Vincenzo Antonio.

La p.la 231 confina con le p.lle 232 e 270 di proprietà di Santolupo Pasquale, con le p.lle 157 e 158 di proprietà di De Rosa Luigi, innanzi descritte e con la p.la 215 di proprietà di Greco Francesco.

Registrato a Foggia

il 11/02/2022

al n. 2729

Trascritto a FOGGIA

il 11/02/2022

ai nn. 3319/2700

La p.lla 108 del foglio 18 confina con la p.lla 109 di proprietà di Marseglia Leopoldo e Marseglia Michele Arcangelo, con la p.lla 132 di proprietà di De Palma Angela Maria e con tratturo.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "DE ROSA Luigi, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni", con la consistenza di: **"Foglio 15,**

- **p.lla 111**, Ha 4.74.20, seminativo, cl. 2, RDE 232,66, RAE 134,70;
- **p.lla 127**, Ha 1.53.82, seminativo, cl. 3, RDE 63,55, RAE 39,72;
- **p.lla 156**, Ha 1.96.75, seminativo, cl. 3, RDE 81,29, RAE 50,81;
- **p.lla 157**, Ha 0.78.70, seminativo, cl. 3, RDE 32,52, RAE 20,32;
- **p.lla 158: AA**, Ha 0.75.94, seminativo, cl. 3, RDE 31,38, RAE 19,61;
AB, Ha 0.02.76, uliveto, cl. U, RDE 1,85, RAE 0,93;
- **p.lla 205**, Ha 0.47.60, seminativo, cl. 4, RDE 9,83, RAE 11,06;
- **p.lla 231**, Ha 0.27.09, seminativo, cl. 3, RDE 11,19, RAE 7,00;
- **p.lla 176: AA**, Ha 0.08.23, seminativo, cl. 4, RDE 1,70, RAE 1,91;
AB, Ha 0.84.94, uliveto, cl. U, RDE 57,03, RAE 28,51;
- **p.lla 206**, Ha 0.14.28, seminativo, cl. 2, RDE 7,01, RAE 4,06; e tra la maggior consistenza della
- **p.lla 285: AA**, Ha 7.07.09, semin., cl. 4, RDE 146,07, RAE 164,33;
AB, Ha 0.02.37, uliveto, RDE 1,59, RAE 0,80;

(dalla predetta superficie, ha 0.16.50 saranno esclusi dalla compravendita, in quanto resteranno di proprietà esclusiva di De Rosa Luigi, a servizio del fabbricato di esclusiva proprietà di quest'ultimo, come indicato nella planimetria infra allegata);

ed al **"Foglio 18, p.lla 108**, Ha 0.07.00, semin. irrig., cl. U, RDE 4,70, RAE 2,35".

STORIA CATASTALE: La p.lla 111, 127, 156, 157, 158, 176, 205 e 206 del Foglio 15 e le p.lla 108 del Foglio 18 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 28 ottobre 1975.

La p.lla 231 deriva dalla p.lla 220 giusta Frazionamento del 14/03/1992 in atti dal 16/03/1992 (n. 545.1/1992).

La p.lla 285 deriva dalla p.lla 105 giusta Tipo Mappale del 29/05/2012 Pratica n. FG0135669 in atti dal 29/05/2012 presentato il 28/05/2012 (n. 135669.1/2012), (qui di seguito denominato la **"Proprietà"**), il tutto come meglio identificato nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera **"A"**.

ii. la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

iii. la Parte promittente venditrice intende obbligarsi, a prestare il suo consenso per la stipula del presente contratto di vendita della Proprietà ed intende altresì attribuire alla **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, per agevolarla nelle modalità di acquisto della Proprietà, un diritto d'opzione per l'acquisto della Proprietà stessa, ai sensi dell'articolo 1331 del Codice Civile;

iv. la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** intende accettare che la "Parte promittente venditrice" si obblighi unilateralmente a cedere la Proprietà, accettando anche detto diritto d'opzione quale mo-

do alternativo alla conclusione del contratto definitivo di compravendita, in quanto è interessata all'acquisto della Proprietà per lo sviluppo sulla medesima di un impianto fotovoltaico, di seguito denominato **"Impianto Fotovoltaico"**.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto del contratto

1.1 - La "Parte Promittente Venditrice", fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere alla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata al punto (i) delle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata a misura sulla base delle risultanze catastali.

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue è una scrittura privata di un preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della "Parte Promittente Venditrice", rimanendo libera la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la "Parte Promittente Venditrice" attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente alla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, che, come innanzi costituita e rappresentata, accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.3 - La "Parte Promittente Venditrice" sin dalla firma del presente accordo concede alla **CATENACCIO SOLAR PARK srl** la disponibilità della proprietà come meglio indicata al par. (i) delle premesse al fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art.4.

La società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** versa alla "Parte Promittente Venditrice", a titolo di acconto sul prezzo di vendita di cui infra, un importo pari ad **Euro 1.000,00** (mille virgola zero zero) **per ettaro** di terreno, e quindi complessivamente la somma di **Euro 18.642,70** (diciottomilaseicentoquarantadue virgola settanta).

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice ri-

chiesta scritta di **CATENACCIO SOLAR PARK srl** alla "Parte Promittente Venditrice", entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, la **CATENACCIO SOLAR PARK srl** si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi, versando alla "Parte Promittente Venditrice" l'ulteriore importo di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) per ettaro, e quindi pari ad euro 18.642,70 (diciottomilaseicentoquarantadue virgola settanta).

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza dei primi 24 (ventiquattro) mesi ed il pagamento degli ulteriori Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) ad ettaro dovranno essere comunicati alla "Parte Promittente Venditrice" almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza. Il pagamento dell'ulteriore somma in acconto per la proroga del termine di 12 (dodici) mesi verrà corrisposta entro 30 giorni dalla suddetta comunicazione.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto tra le Parti, ed è pari a **Euro 50.000,00** (cinquantamila virgola zero zero) per ettaro sulla base delle risultanze catastali, per un totale di **Euro 932.135,00** (novecentotrentaduemilacentotrentacinque virgola zero zero), da corrispondersi, alternativamente,

- alla stipula del Contratto Definitivo; o
- al momento in cui **CATENACCIO SOLAR PARK srl** dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità di cui al successivo articolo 8.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che la **CATENACCIO SOLAR PARK srl** si impegna a pagare alla stipula del Contratto Definitivo.

Ove la Società promittente acquirente decidesse di addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita ovvero esercitasse il diritto di opzione, essa società dovrà procedere prima della stipula dell'atto di compravendita ovvero prima dell'esercizio della citata opzione, al frazionamento catastale dell'area di mq. 1650 (millesecicentocinquanta) meglio indicato nella allegata planimetria, da distaccare dalla maggiore estensione della p.lla 285 del foglio 15. Il citato frazionamento catastale della detta area sarà effettuato dalla società a propria completa cura e spese, sin da ora rinunciando la società a qualsiasi richiesta di rimborso.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, entro il termine indicato al precedente art. 2, la "Parte Promittente Venditrice" tratterrà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita che resteranno definitivamente di parte venditrice senza che la società possa pretendere nulla in restituzione e il presente contratto dovrà ritenersi definitivamente e automaticamente risolto.

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti conosciute delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civili in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- quanto ad Euro 18.642,70 (diciottomilaseicentoquarantadue virgola settanta) sono stati versati a titolo di acconto a mezzo di bonifico bancario istantaneo disposto in data 27 gennaio 2022 da conto corrente intestato alla società "Catenaccio Solar Park Srl, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Capaccio Paestum - Serino, in favore di conto corrente intestato a De Rosa Luigi, acceso presso Banca WidiBa IBAN: IT54W0344214239000034988541, CRO n.: 0843100064817205487614176140IT;

- mentre il saldo del corrispettivo avverrà nei termini innanzi specificati con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 18.642,70 (diciottomilaseicentoquarantadue virgola settanta) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente accordo, la "Parte Promittente Venditrice" conferisce a **CATENACCIO SOLAR PARK srl** il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, 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 società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**.

4.2 - Per tutta la durata del presente contratto e fino alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, ovvero dell'esercizio del diritto di opzione da parte di **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, il fondo, come meglio indicato in premessa, resta nella piena disponibilità di parte promittente venditrice per la relativa coltivazione cerealicola, ovvero orticola.

4.3 - La "Parte Promittente Venditrice" conferisce, inoltre, irrevocabilmente alla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, limitatamente al periodo di efficacia del presente contratto, la piena e incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece per l'effettuazione di tutti i depositi, notifiche e domande, per l'adempimento di tutte le formalità, la redazione di ogni atto e documento e l'adozione di tutte le ulteriori iniziative ed attività di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione di **CATE-**

NACCIO SOLAR PARK srl, per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà. La "Parte Promittente Venditrice" ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte dalla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, impegnandosi a collaborare fattivamente con la citata società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della "Parte Promittente Venditrice"

5.1 - La "Parte Promittente Venditrice" è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, stipulino il Contratto Definitivo o **CATENACCIO SOLAR PARK srl** eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, anche a titolo di usi civici, vincolo, anche urbanistico in favore del Comune di Castelluccio dei Sauri, rapporti agrari, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detta Proprietà non adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 7 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la **Parte Venditrice** si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la **Parte Venditrice** non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la **Parte Venditrice** conferisce sin d'ora mandato alla **Parte Acquirente** al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.2 - La "Parte Promittente Venditrice" dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, stipulino il Contratto Definitivo o la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

La "Parte Promittente Venditrice" dichiara altresì:

(a) che sulla Proprietà non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni;

e

(b) di non aver beneficiato in passato e di non beneficiare attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare la Proprietà a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.3 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la "Parte Promittente Venditrice" consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1641** rilasciato dal Comune di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG) in data **25 novembre 2021**, che, **in originale**, si allega al presente accordo sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

5.4 La "Parte Promittente Venditrice" per tutto il periodo di validità del presente Accordo si obbliga a non concedere a terzi gli stessi diritti previsti a favore della Parte Acquirente.

5.5 L'efficacia del presente accordo è sospensivamente condizionato all'ottenimento da parte della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio di **CATENACCIO SOLAR PARK srl** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2.

Qualora le condizioni sospensive sopra citate non si verificano il presente accordo si intenderà privo di effetti e, fatta eccezione per la somma in acconto precedentemente versata, nulla sarà dovuto a "Parte Promittente Venditrice".

Art. 6 - Clausola risolutiva espressa

6.1 Ai sensi e per gli effetti degli art. 1456 del c.c., la società avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente articolo risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, fatto comunque salvo il diritto di **CATENACCIO SOLAR PARK srl** al risarcimento del danno.

Articolo 7 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

7.1 - **CATENACCIO SOLAR PARK srl** procederà a propria esclusiva cura e spese a notificare il presente contratto ai coltivatori diritti confinanti con il fondo oggetto del presente contratto, aventi titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'art. 8 Legge 590/65 e Legge 817/71.

7.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 7.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente accordo, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

La "Parte Promittente Venditrice" sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno dei coltivatori diretti aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 7.1.

7.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti fino al perfezionamento dell'esercitato diritto di prelazione da parte dell'avente diritto e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra la "Parte Promittente Venditrice" e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla "Parte Promittente Venditrice". Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate da **CATENACCIO SOLAR PARK srl** saranno a questa ultima comunque restituite a titolo definitivo dalla "Parte Promittente Venditrice".

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, **CATENACCIO SOLAR PARK srl** avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non recedere, il termine di cui all'art. 2 sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Articolo 8 - Trasferimento della Proprietà alla CATENACCIO SOLAR PARK srl

8.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta di **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto dinanzi a un Notaio di sua scelta del distretto di Foggia e Lucera (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale **CATENACCIO SOLAR PARK srl** acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo.

8.2 - All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione

(i) **CATENACCIO SOLAR PARK srl** depositerà presso il Notaio il

prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della "Parte Promittente Venditrice";

(ii) il Notaio notificherà alla "Parte Promittente Venditrice" l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(iii) nel notificare alla "Parte Promittente Venditrice" l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la "Parte Promittente Venditrice" a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dalla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**.

8.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero con la notifica alla "Parte Promittente Venditrice" dell'Atto di Accettazione e ad avvenuto incasso del prezzo corrispettivo da parte del venditore, la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della Proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla "Parte Promittente Venditrice" e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla "Parte Promittente Venditrice";

(ii) prenderà possesso della Proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico.

8.4 - La "Parte Promittente Venditrice" rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà riscosso presso il Notaio.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al presente accordo, al Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai seguenti indirizzi:

CATENACCIO SOLAR PARK srl: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante Ing. Marsicano Giovanni.

Parte promittente venditrice: Via Roma, n. 62 - 71025 Castelluccio dei Sauri.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Cessione dei diritti

La "Parte Promittente Venditrice" presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 10 – Provenienza

La Proprietà è pervenuta a DE ROSA LUIGI in forza dei seguenti atti:

- **Le p.lle 205, 206, 127 e 111 del Foglio 15 e la p.lla 108 del Fo-**

glio 18 sono pervenute per acquisto fattone, in regime patrimoniale di separazione dei beni, dai coniugi DE SANTIS Mario, nato a Foggia il 5 febbraio 1954, CISTONE Giovannina, nata a Roseto Valfortore (FG) il 7 febbraio 1955, giusta atto di Compravendita dell'8 gennaio 2014 a rogito del Notaio Gustavo Vassalli di Foggia, Rep. 13.877, Racc. 8.749, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Foggia il 14 gennaio 2014 al n. 142 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 14 gennaio 2014 ai nn. 709 reg. part. e 803 reg. gen.

- **Le p.lle 156, 157, 158 e 231 del Foglio 15** sono pervenute per acquisto fattone, in regime patrimoniale di separazione dei beni, da SANTOLUPO Vito, nato a Orsara di Puglia (FG) il 5 novembre 1955, giusta atto di Compravendita del 15 aprile 2011 a rogito del Notaio Gustavo Vassalli di Foggia, Rep. 12.666, racc. 7765, registrato all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 20 aprile 2011 al n. 2379 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 20 aprile 2011 ai nn. 6123 reg. part. e 9322 reg. gen.

- La originaria **p.lla 105** (dalla quale è derivata la p.lla 285) e la p.lla **176** del Foglio 15 sono pervenute dalla madre GESUALDI Maria, nata a Panni (FG) l'11 aprile 1936, in virtù di atto di Donazione del 16 marzo 2012 a rogito del Notaio Gustavo Vassalli, rep. 13124, racc. 8164, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 26 marzo 2012 ai nn. 5117 reg. part. e 6560 reg. gen.

Articolo 11 – Clausola Risolutiva Espressa

11.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la **Parte Acquirente** avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

11.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, le parti convengono che la Parte Promittente Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita, che resteranno definitivamente della medesima parte promittente venditrice, senza che la società CATENCCIO SOLAR PARK Srl possa pretendere nulla in restituzione.

Articolo 12 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro di Foggia.

Articolo 13 - Intero accordo

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

Articolo 14 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accor-

do, del Contratto Definitivo resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

Articolo 15 - Rinvio

Per tutto quanto non regolato nel presente atto valgono le norme di legge.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 28 gennaio 2022

Firmato: Luigi De Rosa; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 5.965

Raccolta n. 3.559

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **DE ROSA LUIGI**, nato a Castelluccio dei Sauri (FG) il ventisei luglio millenovecentosessantaquattro (26.07.1964), e ivi residente alla Via Roma, civico 62 (sessantadue), N.C.F.: DRS LGU 64L26 C198W;

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C,

della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine dell'altro foglio e su quanto allegato, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sull'altro foglio e su quanto allegato.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventotto gennaio duemilaventidue (28.01.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore quindici e trenta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 5.957

Raccolta n. 3.551

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventisette del mese di gennaio nel mio studio in Lucera alla Piazza Matteotti, numero civico sette.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) NATALE ANTONELLA nata a Deliceto (FG) il ventiquattro marzo millenovecentosessantotto (24.03.1968), ivi residente alla Via Bellini, civico 1 (uno), N.C.F.: NTL NNL 68C64 D269J, coniugata ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, di seguito denominata come il "**Proprietario**").

e

2) La società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario**".

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) NATALE ANTONELLA è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di **DELICETO** (FG), alla "Contrada Pozzo Pascucci" della superficie catastale di **Ha 5.95.50** (ettari cinque, are novantacinque e centiare cinquanta); confinante con Strada di Bonifica, con le particelle 575 e 584 di proprietà dei coniugi NATALE Ido Alessandro e BALDASSARRO Pasqualina, o loro eredi e/o aventi causa, con la particella 631 di proprietà di MAZZEI Ileana e con tratturo.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Deliceto in ditta a NATALE Antonella, proprietà per 1/1", con la consistenza di: "**Foglio 28,**

- **particella 166**, Ha 5.78.00, semin., cl. 4, RDE 119,40, RAE 134,33;

- **particella 211**, Ha 0.17.50, seminativo, cl. 4, RDE 3,62, RAE 4,07"; come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**) del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: Il suddetto fondo rustico è pervenuto a NATALE Antonella per averlo ricevuto dal padre NATALE Benvenuto, nato a Deliceto (FG) il 3 marzo 1938, in virtù di atto di Donazione del 19 febbraio 2003 a rogito del Notaio Francesco Vassalli di Deliceto, Rep. 33684, Racc. 22036 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il. di

Registrato a Foggia

il 09/02/2022

al n. 2553

Trascritto a FOGGIA

il 10/02/2022

ai nn. 3182/2579

Foggia in data 3 marzo 2003 ai nn. 4095 reg. part. e 5156 reg. gen.
(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sulla superficie complessiva al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**"), con la precisazione che il detto intervento riguarderà la superficie di ha. 5.93.00.

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "Attività in Situ").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il doppio della caparra eventualmente versata, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.3 Il Proprietario, entro 30 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "Contratto Definitivo"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario, fatta eccezione per:

- **l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il due maggio 1991 ai nn. 915 reg. part. e 9978 reg. gen., a favore del CONSORZIO NAZIONALE PER IL CREDITO AGRARIO DI MIGLIORAMENTO, con sede in Roma, Cf. 00651540585, contro NATALE Benvenuto, per complessive Lire 60.500.000, a garanzia del mutuo di originari lire 30.084.000, della durata di anni 7, concesso giusta atto del Notaio Antonio Pepe di Foggia del 16 aprile 1991, Rep.10521, gravante sul terreno in Deliceto (FG) distinto al foglio 28 particella 166.

La suddetta ipoteca, non rinnovata nel ventennio, ha perso efficacia giuridica ai sensi degli artt. 2878 e 2847 C.C.

- **la Trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 22 luglio 1994

ai nn. 8248 reg. part. e 10829 reg. gen., a favore della Società SNAM SPA, con sede in Milano, c.f.: 00153220249, contro NATALE Benvenuto, nascente da scrittura privata autenticata in data 24 giugno 1994 dal notaio Adolfo Frattarolo di Manfredonia, rep. 84364, contenente costituzione di servitù di metanodotto a carico delle particelle 166 e 211 del foglio 28.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In ordine alla provenienza donativa innanzi citata, la Proprietaria si obbliga, entro la data di stipula del definitivo, a prestare idonea garanzia, anche di natura fideiussoria, per le conseguenze relative all'eventuale esperimento di azioni di riduzione e/o restituzione in ordine all'immobile promesso in vendita da parte di eventuali legittimari lesi e/o pretermessi.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

- a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;
- b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;
- c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;
- d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;
- e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;
- f) che il sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna: (a) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **41, Prot. 3441** rilasciato dal Comune di **DELICETO** (FG) in data **27 aprile 2021** che in **copia conforme** si allega al presente Accordo sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "Condizioni Sospensive") entro il **31 dicembre 2023** (il "Termine"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispet-

to alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi versando un ulteriore indennizzo di euro 200,00 (duecento virgola zero zero) per ogni ettaro di terreno.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per ettaro, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie, ecc. pari ad Euro 37.800,00 (trentasettemilaottocento virgola zero zero) per ettaro di terreno.

Alla scadenza dei 30 anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori 10 (dieci) anni, alle medesime condizioni innanzi pattuite.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% delle variazioni dell'indice I-STAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al

Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde al Proprietario, a titolo di **indennizzo**, la somma di **Euro 200,00** (duecento virgola zero zero) **per ettaro** e così per complessivi **Euro 1.191,00** (millecentonovantuno virgola zero zero), a mezzo di bonifico bancario disposto in data odierna da conto corrente intestato alla società Catenaccio Solar Park Srl acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Capaccio Paestum - Serino, in favore di conto corrente intestato a Natale Antonella, acceso presso Banca Popolare di Bari, IBAN: IT 1100542478400000001010111;

c) il corrispettivo annuale di euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) salvo aggiornamento ovvero in caso di attualizzazione il saldo del corrispettivo verranno pagati con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 1.191,00 (millecentonovantuno virgola zero zero) a titolo di indennizzo, senza necessità di ulteriore quietanza.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario e/o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nel presente atto e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile. **11. CONTRATTO DEFINITIVO**

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, mutatis mutandis, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle

Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "Comunicazione di Vendita al Terzo") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal proprietario, con obbligo per il medesimo di restituire le somme ricevute a titolo di indennizzo.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge appli-

cabile e foro competente).

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine dieci intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore diciotto.

Firmato: Antonella Natale; Giovanni Marsicano;

Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 5.975

Raccolta n. 3.566

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di gennaio nel mio studio in Lucera alla Piazza Matteotti, numero civico sette.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) NATALE BENVENUTO nato a Deliceto (FG) il ventisette ottobre millenovecentocinquantaquattro (27.10.1954), residente in Foggia alla Via Luigi Pinto, civico 37, N.C.F. NTL BVN 54R27 D269Q, coniugato ed in regime patrimoniale di separazione dei beni.

2) NATALE NICOLA nato a Deliceto (FG) il quattro ottobre millenovecentocinquantasei (4.10.1956), ivi residente alla Via Bellini, civico 2 (due), N.C.F.: NTL NCL 56R04 D269N, coniugato ed in regime patrimoniale di separazione dei beni,

i quali dichiarano di intervenire al presente atto sia in proprio (quanto a Natale Benvenuto), che nella qualità di procuratori speciali (quanto a Natale Benvenuto e Natale Nicola), con firma disgiunta, della signora:

- **BALDASSARRO PASQUALINA**, nata a Deliceto (FG) il nove settembre millenovecentoventinove (9.09.1929), N.C.F.: BLD PQL 29P49 D269X, di stato civile libero;

giusta Procura Generale a rogito del Notaio Antonio Pugliese di Deliceto del 13 maggio 2021, Rep. 5345, Racc. 4.054, registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 14 maggio 2021 al n. 9650/1T, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera **A**);

i suddetti procuratori nel seguito saranno denominati congiuntamente il "**Proprietario**".

e

3) la società a responsabilità limitata "**CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**" con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), iscritta nel Registro delle imprese di Salerno, al n. REA SA - 493888, P.Iva: 06055400656, nella persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Pro-missario**".

I costituiti NATALE Benvenuto e NATALE Nicola mi dichiarano che la procura speciale innanzi allegata sotto la lettera "A", è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di

Registrato a Foggia

il 14/02/2022

al n. 2888

Trascritto a FOGGIA

il 15/02/2022

ai nn. 3472/2819

ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) NATALE BENVENUTO e BALDASSARRO PASQUALINA sono proprietari, per la quota ideale di 1/2 (un mezzo) ciascuno, e congiuntamente per la piena ed esclusiva proprietà, del **TERRENO** sito in agro di **DELICETO** (FG), alla "Contrada Pozzo Pascucci" della superficie catastale di **Ha 3.87.62** (ettari tre, are ottantasette e centiare sessantadue); confinante con la p.lla 576 di proprietà di campanella Gerardo, con strada di Bonifica, con la p.lla 166 di proprietà di Natale Antonella, e con la p.lla 584 di proprietà di Baldassarro Pasqualina e Natale Ido, o suoi eredi.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "NATALE Benvenuto, proprietà per 1/2, e BALDASSARRO Pasqualina Mar Natale, nata a Deliceto il 09/09/1929, Comproprietario", con la consistenza di: **"Foglio 28,**

- **p.lla 575**, Ha 3.87.62, seminativo, cl. 4, RDE 80,08, RAE 90,09".

STORIA CATASTALE: La p.lla 575 del Foglio 28 deriva dalla originaria **p.lla 13** in virtù di Frazionamento del 30/07/2010 Pratica n. FG0189374 in atti dal 30/07/2010 presentato il 30/07/2010 (n. 189374.1/2010);

come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato B)** del presente contratto e nella visura catastale di cui all'**Allegato C)** del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: La originaria p.lla 13 del foglio 28 è pervenuta ai coniugi Natale Ido Alessandro e Baldassarro Pasqualina per acquisto fattone, in parti uguali ed indivise tra loro, giusta atto di Compravendita del 26 maggio 1963 a rogito del Notaio Francesco Vassalli di Deliceto, Rep. 5684, Racc. 3990, registrato all'Ufficio del Registro di Bovino l'11 giugno 1963 al n. 1370 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 2 agosto 1963 ai nn. 61184 reg. part. e 16749 reg. gen.

In data 19 agosto 2021 è deceduto in Deliceto il signor Natale Ido Alessandro, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblico ricevuto dal Notaio Francesco Vassalli di Deliceto in data primo febbraio 2004, Rep. 1009 degli atti di Ultima Volontà, pubblicato con Verbale del Conservatore Reggente dell'Archivio Notarile di Foggia in data 6 ottobre 2021 Rep. 5.460 Racc. 34.449 registrato all'Agenzia delle Entrate di Foggia l'11 ottobre 2021 al n. 19835, con il quale ha attribuito i diritti di sua spettanza pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo) della originaria p.lla 13 (dalla quale è derivata la p.lla 575 con frazionamento del 30 luglio 2010) al figlio NATALE Benvenuto.

La dichiarazione di successione in morte di Natale Ido Alessandro è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 10 dicembre 2021

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di: (i) installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare

comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**"),

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario dà atto di immettere il Promissario nel possesso del Terreno. Il Proprietario, pertanto, si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario ovvero di incaricati dal medesimo al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi

degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

4.5 Il Promissario si impegna a risarcire gli eventuali danni, direttamente cagionati alle colture e conseguenti alla progettazione e realizzazione dell'impianto fotovoltaico, anche su terreni occupati temporaneamente e corrisponderà tutti i danni ai frutti pendenti, o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali che non potessero essere giunte a buon fine per l'intero periodo su cui si è protratto il danno. La liquidazione avverrà a consuntivo, (tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni), ed al termine delle attività di realizzazione o di manutenzione degli impianti, e solo dopo constatazione congiunta dei danni arrecati. Le parti stabiliscono che i terreni oggetto del presente contratto, non verranno trattati con prodotti dannosi che possano lasciare residui pregiudizievoli per la futura coltivazione del terreno.

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed ef-

fettivo godimento dello stesso da parte del Promissario, fatta eccezione per:

- **la Trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 22 luglio 1994 ai nn. 8254 reg. part.e 10835 reg. gen., a favore della S.N.A.M. Spa, con sede in Milano, Cf. 00153220249, contro Natale Pio Alessandro e Baldassarro Pasqualina, nascente da scrittura privata autenticata dal Notaio Adolfo Frattarolo di Manfredonia il 24 giugno 1994, Rep. 84.370, contenente costituzione di servitù di metanodotto a carico della p.lla 13 del foglio 28.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto. 5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna: (a) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (c) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario mi consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica **n. 41, Prot. 3441** rilasciato dal Comune di **DELICETO** (FG) in data **27 aprile 2021** che in **copia conforme** si allega al presente Contratto sotto la lettera **"D"**, dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **31 dicembre 2023** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi entro il termine di cui al punto 6.1, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Pro-

missario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata al 43% del valore complessivo delle annualità per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie e di servitù di strade, cavidotti, cabine, ecc. pari ad **Euro 38.700,00** (trentottomilasettecento virgola zero zero) **per ettaro** di terreno. Alla scadenza dei 30 anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori 10 (dieci) anni, alle medesime condizioni contrattuali innanzi pattuite.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde al Proprietario, a titolo di **indennizzo**, la somma di **Euro 200,00** (duecento virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 776,00** (settecentosettantasei virgola zero zero) a mezzo di bonifico bancario disposto in data odierna da conto corrente intestato alla società Catenaccio Solar Park Srl acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Capaccio Paestum - Serino, in favore di conto corrente intestato a Natale Benvenuto e Natale Nicola presso Banca Popolare di Bari, IBAN: IT22 G054 2478 4000 0000 1013 508.

c) il corrispettivo annuale ovvero in caso di attualizzazione il saldo del corrispettivo verranno pagati con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di **euro 776,00** (settecentosettantasei virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

Le Parti convengono che in caso di risoluzione per qualsiasi causa, salvo quanto previsto dall'articolo 15, la somma ricevuta a titolo di indennizzo non dovrà essere restituita.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario e/o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario presso gli indirizzi in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nel presente atto e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni e a semplice richiesta del Promissario, alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese, entro 12 mesi dalla scadenza dei termini contrattuali, tutte le opere insistenti sul Terreno, che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione dello stesso.

A tal fine, a garanzia del ripristino nello stato di fatto in cui è stato consegnato, il Promissario trasmetterà al Proprietario copia della **polizza fideiussoria** per lo smantellamento e ripristino dei luoghi stabilito dal Regolamento Regionale, che sarà trasmesso alla Regione Puglia all'atto della presentazione della richiesta di Autorizzazione Unica.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia

dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario oltre al diritto alla restituzione delle somme versata a titolo di indennizzo.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal ri-

guardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui. Sottoscritto alle ore ventuno e trenta.

Firmato: Natale Benvenuto; De Angelis Giancarlo; Natale Nicola; Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 5.978

Raccolta n. 3.568

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventinove del mese di gennaio nel mio studio in Lucera alla Piazza Matteotti, numero civico sette.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) CAMPANELLA GERARDO nato a Deliceto (FG) il quindici giugno millenovecentocinquantanove (15.06.1959), ivi residente alla Via Padre Pio, civico 35 (trentacinque), N.C.F. CMP GRD 59H15 D269V, coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (di seguito denominato come il "**Proprietario**").

e

2) la società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), iscritta nel Registro delle imprese di Salerno, al n. REA SA - 493888, P.Iva: 06055400656, nella persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Pro-missario**".

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) CAMPANELLA GERARDO è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **DELICETO** (FG), alla Contrada "Pozzo Pascucci" della superficie catastale di **Ha 5.30.72** (ettari cinque, are trenta e centiare settantadue); confinante con proprietà dei coniugi Natale Ido Alessandro e Baldassarro Pasqualina, altra proprietà Campanello Gerardo e con strada di Bonifica, salvo altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Deliceto in ditta a CAMPANELLA Gerardo, proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di: "**Foglio 28, - p.lla 576**, Ha 5.30.72, seminativo, cl. 3, RDE 219,28, RAE 137,05".

STORIA CATASTALE: La p.lla 576 del Foglio 28 deriva dalla originaria p.lla **13** in virtù di Frazionamento del 08/02/1990 in atti dal 28/03/1990 (n. 160.1/1990).

Con Variazione d'ufficio del 27/02/2013 Pratica n. FG0042548 per Fusione di Particelle su richiesta di Parte (n. 36039.1/2013) la suddetta p.lla 576, già di Ha 1.84.55, è stata fusa con le p.lle:

- **581** (ex p.lla 11 giusta Frazionamento del 30.07.2010);
- **583** (ex p.lla 11 giusta Frazionamento del 30.07.2010);

Registrato a Foggia

il 14/02/2022

al n. 2890

Trascritto a FOGGIA

il 15/02/2022

ai nn. 3474/2821

- **586** (ex p.lla 12 giusta Frazionamento del 30.07.2010);
- **579** (ex p.lla 418 giusta Frazionamento del 30.07.2010)";

il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**) del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: CAMPANELLA GERARDO dichiara che:

- il fondo rustico distinto dalle p.lle **576** e **579** (unita alla p.lla 576) del foglio 28 gli è pervenuto per acquisto fattone, a titolo personale, dai coniugi NATALE Ido Alessandro nato a Deliceto (FG) il 5 febbraio 1928, e BALDASSARRO Pasqualina, nata a Deliceto (FG) il 9 settembre 1929, in virtù di atto di Permuta del 26 luglio 2012 a rogito del Notaio Antonio Pugliese di Deliceto, Rep. 275, Racc. 188, registrato all'Ufficio del Registro di Foggia il 31 luglio 2012 al n. 3767 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il primo agosto 2012 ai nn. 11784 reg. part. e 15177 reg. gen.

- Le originarie p.lle 11 e 12 (dalle quali sono derivate le p.lle **581**, **583** e **586**, unite alla p.lla 576), si appartenevano ai coniugi CAMPANELLA Alfonso, nato a Deliceto (FG) il 2 febbraio 1925, e GIOIA Rosa, nata a Deliceto (FG) il 13 aprile 1931, per acquisto fattone, in parti uguali ed indivise tra loro, giusta atto di Compravendita del 14 dicembre 1978 a rogito del Notaio Gaetano Maulucci di Foggia, Rep. 149.554, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 4 gennaio 1979 ai nn. 74894 reg. part. e 176 reg. gen.

In data 29 marzo 2009 decedeva "ab intestato" Campanella Alfonso, lasciando a sé superstiti il coniuge GIOIA Rosa ed i figli CAMPANELLA Giovannina, nata a Deliceto (FG) il 23 febbraio 1957, CAMPANELLA Gerardo, nato a Deliceto (FG) il 15 giugno 1959, CAMPANELLA Antonio, nato a Deliceto (FG) il 16 agosto 1964, CAMPANELLA Mattia, nato a Deliceto (FG) il 13 gennaio 1966; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia il 25 marzo 2010 al n. 399, volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 12 agosto 2010 ai nn. 12334 reg. part. e 18162 reg. gen.

L'eredità relitta da Campanella Alfonso è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., dal coniuge e dai figli giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 3 agosto 2011 ai nn. 12169 reg. part. e 17939 reg. gen. e in data 29 dicembre 2011 ai nn. 20158 reg. part. e 28401 reg. gen.

In data 24 marzo 2010 decedeva "ab intestato" Gioia Rosa, lasciando a sé superstiti i figli CAMPANELLA Giovannina, CAMPANELLA Gerardo, CAMPANELLA Antonio, CAMPANELLA Rocco e CAMPANELLA Mattia; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia il primo giugno 2010 al n. 713, volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 11 agosto 2010 ai nn. 12192 reg. part. e 18011 reg. gen.

L'eredità relitta da Gioia Rosa è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., dai figli giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 29 dicembre 2011 ai nn. 20159 reg. part. e 28402 reg. gen.

Con atto di Divisione del 15 dicembre 2011 a rogito del Notaio Anto-

nio Pugliese di Deliceto, Rep. 69 racc. 46, registrato all'Ufficio del Registro di Foggia il 28 dicembre 2011 ai nn. 7095 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 29 dicembre 2011 ai nn. 20157 Reg. Part. e 28400 Reg. Gen., i germani CAMPANELLA Giovannina, CAMPANELLA Gerardo, CAMPANELLA Rocco, CAMPANELLA Antonio e CAMPANELLA Mattia, procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente attribuendo a CAMPANELLA Gerardo la piena ed esclusiva proprietà del terreno distinto al foglio 28 p.lle 581, 583 e 586.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di: (i) installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**"),

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario dà atto di immettere il Promissario nel possesso del Terreno. Il Proprietario, pertanto, si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario ovvero di incaricati dal medesimo al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, riconoscendo un compenso a parte da concordare con il Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

4.5 Il Promissario si impegna a risarcire gli eventuali danni, direttamente cagionati alle colture e conseguenti alla progettazione e realizzazione dell'impianto fotovoltaico, anche su terreni occupati temporaneamente e corrisponderà tutti i danni ai frutti pendenti, o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali che non potessero essere giunte a buon fine per l'intero periodo su cui si è protratto il danno. La liquidazione avverrà tenendo conto del valore medio cor-

rente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni, ed al termine delle attività di realizzazione o di manutenzione degli impianti, e solo dopo constatazione congiunta dei danni arrecati.

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario, fatta eccezione per:

- **la Trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 30 gennaio 1995 ai nn. 1387 reg. part.e 1737 reg. gen., a favore della S.N.A.M. Spa, con sede in San Donato Milanese, Cf. 00153220249, contro CAMPANELLA Alfonso e GIOIA Rosa, nascente da scrittura privata autenticata dal Notaio Adolfo Frattarolo di Manfredonia il 30 dicembre 1994, Rep. 86.247 contenente costituzione di servitù di metanodotto a carico della p.lla 11 del foglio 28.

- **la Trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 22 luglio 1994 ai nn. 8254 reg. part.e 10835 reg. gen., a favore della S.N.A.M. Spa, con sede in Milano, Cf. 00153220249, contro Natale Pio Alessandro e Baldassarro Pasqualina, nascente da scrittura privata autenticata dal Notaio Adolfo Frattarolo di Manfredonia il 24 giugno 1994, Rep. 84.370, contenente costituzione di servitù di metanodotto a carico della p.lla 13 del foglio 28.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna: (a) a notificare immediatamente al Promissa-

rio qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (c) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario mi consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **41, Prot. n. 3441** rilasciato dal Comune di **DELICETO (FG)** in data **27 aprile 2021** che in **copia conforme** si allega al presente Contratto sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **31 maggio 2023** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di

connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi entro il termine suddetto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti e senza obbligo di restituzione delle somme ricevute. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata al 42% del valore complessivo delle annualità per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie pari ad **Euro 37.800,00** (trentasettemilaottocento virgola zero zero) **per ettaro** di terreno. Alla scadenza dei 30 anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori 10 (dieci) anni, alle medesime condizioni contrattuali innanzi pattuite, con adeguamento al costo della vita secondo l'indice ISTAT attuale e quindi partendo dall'importo del canone relativo all'ultima annualità come adeguato.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti

conse delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde qui contestualmente al Proprietario, a titolo di **indennizzo** la somma di **Euro 300,00** (trecento virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 1.593,00** (millecinquecentonovantatré virgola zero zero) a mezzo di bonifico bancario che sarà disposto in data odierna da conto corrente intestato alla società Catenaccio Solar Park Srl acceso presso Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Capaccio Paestum - Serino, in favore di conto corrente intestato a Campanella Gerardo presso Banca Popolare di Bari, I-BAN: IT49 X054 2478 4000 0000 1012 597;

c) il corrispettivo annuale ovvero in caso di attualizzazione il saldo del corrispettivo verranno pagati con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **1.593,00** (millecinquecentonovantatré virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario e/o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle pre-

visioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nel presente atto e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, a richiesta del Promissario e con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente salvo quanto previsto dall'art. 7.1 e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra e senza obbligo di restituzione delle somme ricevute a titolo di indennizzo.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedi-

mento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

Le Parti convengono che in caso di rilevanti danni al terreno in oggetto, viene posto a carico del Promissario l'obbligo di risarcimento e di riduzione in pristino del terreno alle condizioni di coltivazione preesistente.

In ordine allo smantellamento dell'impianto, il Promissario stipulerà nel rispetto della normativa vigente apposita polizza a garanzia dell'espletamento di tutte le attività relative.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in

cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario, oltre alla restituzione della somma versata a titolo di indennizzo.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben

conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore undici.

Firmato: Campanella Gerardo; De Angelis Giancarlo;

Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 5.977

Raccolta n. 3.567

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventinove del mese di gennaio nel mio studio in Lucera alla Piazza Matteotti, numero civico sette.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) **CAMPANELLA ANTONIO**, nato a Deliceto (FG) il sedici agosto millenovecentosessantaquattro (16.08.1964), ivi residente alla Via Padre Pio, civico 35, N.C.F. CMP NTN 64M16 D269S, coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (di seguito denominato come il "**Proprietario**").

e

2) la società a responsabilità limitata "**CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**" con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), iscritta nel Registro delle imprese di Salerno, al n. REA SA - 493888, P.Iva: 06055400656, nella persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Pro-missario**".

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) **CAMPANELLA ANTONIO** è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **DELICETO** (FG), alla Contrada "Pozzo Pascucci" della superficie catastale di **Ha 9.51.40** (ettari nove, are cinquante e centiare quaranta); confinante con le particella 112, 440 e 9 di proprietà di Morra Carmelo, con la strada, con la particella 576 di proprietà di Campanella Gerardo e con tratturo.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Deliceto in ditta a **CAMPANELLA Antonio**, proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di: "**Foglio 28,**

- **p.lla 577**, Ha 9.51.40, seminativo, cl. 4, RDE 196,54, RAE 221,11".

STORIA CATASTALE: La p.lla 577 del Foglio 28 deriva dalla originaria p.lla **13** in virtù di Frazionamento del 30/07/2010 n. 189374.1/2010;

Con Variazione d'ufficio del 22/02/2013 Pratica n. FG0039099 per Fusione di Particelle su richiesta di Parte (n. 24304.1/2013) la suddetta p.lla 577, già di Ha 0.37.74, è stata fusa con le p.lle:

- **616** (ex p.lla 582 giusta Frazionamento del 03.11.2010 già p.lla **11**);

- **585** (ex p.lla **12** giusta Frazionamento del 30.07.2010);

Registrato a Foggia

il 14/02/2022

al n. 2889

Trascritto a FOGGIA

il 15/02/2022

ai nn. 3473/2820

il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A** del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: CAMPANELLA ANTONIO dichiara che:

- Il fondo rustico distinto dalla p.lla **577** del foglio 28 gli è pervenuto per acquisto fattone, a titolo personale, dai coniugi NATALE Ido Alessandro nato a Deliceto (FG) il 5 febbraio 1928, e BALDASSARRO Pasqualina, nata a Deliceto (FG) il 9 settembre 1929, in virtù di atto di Permuta del 26 luglio 2012 a rogito del Notaio Antonio Pugliese di Deliceto, Rep. 275, Racc. 188, registrato all'Ufficio del Registro di Foggia il 31 luglio 2012 al n. 3767 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il primo agosto 2012 ai nn. 11785 reg. part. e 15178 reg. gen.

- Le originarie p.lle 11 e 12 (dalle quali sono derivate le p.lle 585 e 616, unite alla p.la 577), si appartenevano ai coniugi CAMPANELLA Alfonso, nato a Deliceto (FG) il 2 febbraio 1925, e GIOIA Rosa, nata a Deliceto (FG) il 13 aprile 1931, per acquisto fattone, in parti uguali ed indivise tra loro, giusta atto di Compravendita del 14 dicembre 1978 a rogito del Notaio Gaetano Maulucci di Foggia, Rep. 149.554, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 4 gennaio 1979 ai nn. 74894 reg. part. e 176 reg. gen.

In data 29 marzo 2009 decedeva "ab intestato" Campanella Alfonso, lasciando a sé superstiti il coniuge GIOIA Rosa ed i figli CAMPANELLA Giovannina, nata a Deliceto (FG) il 23 febbraio 1957, CAMPANELLA Gerardo, nato a Deliceto (FG) il 15 giugno 1959, CAMPANELLA Antonio, nato a Deliceto (FG) il 16 agosto 1964, CAMPANELLA Rocco, nato a Deliceto (FG) il 03 Aprile 1963, CAMPANELLA Mattia, nato a Deliceto (FG) il 13 gennaio 1966; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia il 25 marzo 2010 al n. 399, volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 12 agosto 2010 ai nn. 12334 reg. part. e 18162 reg. gen.

L'eredità relitta da Campanella Alfonso è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., dal coniuge e dai figli giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 3 agosto 2011 ai nn. 12169 reg. part. e 17939 reg. gen. e in data 29 dicembre 2011 ai nn. 20158 reg. part. e 28401 reg. gen.

In data 24 marzo 2010 decedeva "ab intestato" Gioia Rosa, lasciando a sé superstiti i figli CAMPANELLA Giovannina, CAMPANELLA Gerardo, CAMPANELLA Antonio, CAMPANELLA Rocco e CAMPANELLA Mattia; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia il primo giugno 2010 al n. 713, volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 11 agosto 2010 ai nn. 12192 reg. part. e 18011 reg. gen.

L'eredità relitta da Gioia Rosa è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., dai figli giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 29 dicembre 2011 ai nn. 20159 reg. part. e 28402 reg. gen.

Con atto di Divisione del 15 dicembre 2011 a rogito del Notaio Antonio Pugliese di Deliceto, Rep. 69 racc. 46, registrato all'Ufficio del Re-

gistro di Foggia il 28 dicembre 2011 ai nn. 7095 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 29 dicembre 2011 ai nn. 20157 Reg. Part. e 28400 Reg. Gen., i germani CAMPANELLA Giovannina, CAMPANELLA Gerardo, CAMPANELLA Rocco, CAMPANELLA Antonio e CAMPANELLA Mattia, procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente attribuendo a CAMPANELLA Antonio la piena ed esclusiva proprietà del terreno distinto al foglio 28 p.lle 585 e 616.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sulla superficie complessiva di **Ha 2.00.00** (ettari due, are zero e centiare zero) **ricompresa tra la maggior estensione del Terreno**, come di seguito meglio specificato, al fine di:(i) installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

(C) Il Promissario intende opzionare ai fini del presente contratto solo una porzione della superficie di terreno riportato nella particella 577, della superficie di **Ha 2.00.00** circa, che sarà oggetto di frazionamento, i cui costi saranno esclusivamente a cura e spese dello stesso Promissario. Tale porzione di terreno deve intendersi quella delimitata a partire dal confine con la particella 576 di proprietà Campanella Gerardo, ulteriormente delimitata a Nord dalla strada Comunale, e lasciando una fascia di 25 metri lungo il confine della Particella 9 di proprietà Morra Carmelo. Tale fascia di terreno resta al proprietario per garantire l'accesso ai fondi, così come indicato nella planimetria che si allega alla presente.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie **su parte** del Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile, come meglio indicato nella premessa che precede.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ri-

dotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario dà atto di immettere il Promissario nel possesso del Terreno. Il Proprietario, pertanto, si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario ovvero di incaricati dal medesimo al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, riconoscendo un compenso a parte da concordare con il Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Im-

pianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

4.5 Il Promissario si impegna a risarcire gli eventuali danni, direttamente cagionati alle colture e conseguenti alla progettazione e realizzazione dell'impianto fotovoltaico, anche su terreni occupati temporaneamente e corrisponderà tutti i danni ai frutti pendenti, o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali che non potessero essere giunte a buon fine per l'intero periodo su cui si è protratto il danno. La liquidazione avverrà tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni, ed al termine delle attività di realizzazione o di manutenzione degli impianti, e solo dopo constatazione congiunta dei danni arrecati.

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario, fatta eccezione per:

- **Trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 30 gennaio 1995 ai nn. 1387 reg. part. e 1737 reg. gen., a favore della S.N.A.M. Spa, con sede in San Donato Milanese, Cf. 00153220249, contro CAMPANELLA Alfonso e GIOIA Rosa, nascente da scrittura privata autenticata dal Notaio Adolfo Frattarolo di Manfredonia il 30 dicembre 1994, Rep. 86.247 contenente costituzione di servitù di metanodotto a carico della p.lla 11 del foglio 28.

- **Trascrizione di locazione ultranovennale** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 7 marzo 2012 ai nn. 4064 reg. part. e 5219 reg. gen., a favore della Società ELCE ENERGIA SPA, con sede in Troia, Cf. 03466220716, contro CAMPANELLA Antonio, nascente da scrittura privata autenticata dal Notaio Rocco Di Taranto di Troia il 24 febbraio 2012, Rep. 14755 contenente locazione della superficie di mq. 2426 ricompresa tra la maggior superficie della p.lla 616 del foglio 28.

- **Trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 7 marzo 2012 ai nn. 4065 reg. part. e 5220 reg. gen., a favore della Società ELCE ENERGIA SPA, con sede in Troia, Cf. 03466220716, contro CAMPANELLA Antonio, nascente da scrittura privata autenticata dal Notaio Rocco Di Taranto di Troia il 24 febbraio 2012, Rep. 14755 contenente costituzione di servitù di accesso, passaggio e cavidotto a carico della p.lla 616 del foglio 28.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già espo-

sto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna: (a) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno, (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (c) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario mi consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 41, Prot. n. 3441 rilasciato dal Comune di **DELICETO (FG)** in data **27 aprile 2021** che in **copia conforme** si allega al presente Contratto sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **31 dicembre 2023** (il "**Termine**"): (a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace.

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi nel termine suddetto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti e senza obbligo di restituzione delle somme ricevute. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di

sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata del valore complessivo delle annualità per un importo di diritto di superficie pari ad **Euro 42.000,00** (quarantadue mila virgola zero zero) **per ettaro** di terreno. Alla scadenza dei 30 anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori 10 (dieci) anni, alle medesime condizioni contrattuali innanzi pattuite, con adeguamento al costo della vita secondo l'indice ISTAT attuale e quindi partendo dall'importo del canone relativo all'ultima annualità come adeguato.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde al Proprietario, a titolo di **indennizzo**, la somma di **Euro 300,00** (trecento virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 600,00** (seicento virgola zero zero) a mezzo di bonifico bancario disposto in data odierna da conto corrente intestato alla società Catenaccio Solar Park Srl acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Capaccio Paestum - Serino, in favore di conto corrente intestato a Campanella Antonio, IBAN: IT92 A054 2478 4000 0000 1011 525 presso Banca Popolare di Bari.

c) il corrispettivo annuale ovvero in caso di attualizzazione il saldo del corrispettivo verranno pagati con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **600,00** (seicento virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario e/o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario

(la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nel presente atto e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente salvo quanto previsto dall'art. 7.1 e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni So-

spensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra e senza obbligo di restituzione delle somme ricevute a titolo di indennizzo.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

Le Parti convengono che in caso di rilevanti danni al terreno in oggetto, viene posto a carico del Promissario l'obbligo di risarcimento e di riduzione in pristino del terreno alle condizioni di coltivazione preesistente.

In ordine allo smantellamento dell'impianto, il Promissario stipulerà nel rispetto della normativa vigente apposita polizza a garanzia dell'espletamento di tutte le attività relative.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, con-

testualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario, oltre alla restituzione della somma versata a titolo di indennizzo.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condi-

zioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore dieci e trenta.

Firmato: Campanella Antonio; De Angelis Giancarlo;

Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



Orsina Sorocco
Notaio

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE PER SCRITTURA PRIVATA
AUTENTICATA
SI SONO COSTITUITI**

1) DI CARLO ANNA CONCETTA, nata a Foggia il diciannove settembre millenovecentosettantasette (19.09.1977), residente in Deliceto (FG) alla Via del Carmine, civico 1 (uno), N.C.F.: DCR NCN 77P59 D643A, la quale dichiara di essere di stato civile libero, (di seguito denominato come il "**Proprietario**").

Registrato a Foggia
il 28/06/2022

e

2) la società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

al n. 13182

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto in forza di procura speciale conferita da Christian Marc HURLIMANN, nato a Zurigo (Svizzera) l'11 giugno 1973, giusta Procura Speciale autenticata in data 9 giugno 2022 dal Notaio Thomas Christmann, Notaio Pubblico del Cantone di Zugo, munita di Apostille apposta in data 9 giugno 2022 n. 10316, debitamente tradotta in lingua italiana, nonchè in forza di Procura Speciale conferita da Daniel VARGA, nato a Budapest (Ungheria) il 30 marzo 1985, giusta Procura Speciale autenticata in data 9 giugno 2022 dal Notaio Miko Adam Peter, Notaio Pubblico di Budapest, munita di Apostille apposta in data 14 giugno 2022 n. A01/2022/5969/2, debitamente tradotta in lingua italiana, nella loro qualità di Amministratori e Legali Rappresentanti della suddetta Società, con facoltà di operare con doppia firma congiunta, per tutte le operazioni di ordinaria e straordinaria amministrazione in virtù dei poteri agli stessi conferiti a norma dell'art. 19 dello Statuto Sociale ed in forza della delibera della "Decisione del Socio Unico in forma scritta" dell'8 giugno 2022.

Trascritto a FOGGIA

il 28/06/2022

ai nn. 16269/12809

Le suddette procure si allegano alla presente scrittura privata rispettivamente sotto le lettere "**A**" e "**B**".

Marsicano Giovanni dichiara che le procure speciali innanzi allegate sotto le lettere "A" e "B" sono a tutt'oggi valide ed efficaci, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società CATENACCIO SOLAR PARK sarà di seguito denominata anche il "**Promissario**".

PREMESSO CHE

(A) DI CARLO ANNA CONCETTA è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alla Contrada "Sterparo Vecchio" della superficie catastale di **Ha 3.53.30** (ettari tre, are cinquantatrè e centiare trenta); confinante con la p.la 22 (tratturo), con la p.la 300 di Di Carlo Angela Maria, con la p.la

470 di Di Carlo Michele, con la p.lla 272 di Racioppo Antonio, con la p.lla 273 di Gesualdi Maria Rosaria, con la p.lla 306 di Gesualdi Luigi, e con la p.lla 307 di Gesualdi Mario Rosario Armando, salvi se altri è più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "DI CARLO Anna Concetta, proprietà per 1/1", con la consistenza di: "**Foglio 18, - p.lla 299**, ha 3.53.30, seminativo, cl. 2, RDE 173,34, RAE 100,36".

STORIA CATASTALE: La p.lla 299 del Foglio 18 deriva dalla originaria p.lla **171** in virtù di Frazionamento del 25/10/2006 Pratica n. FG0207225 in atti dal 25/10/2006 (n. 207225.1/2006); il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato C)** del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: DI CARLO ANNA CONCETTA dichiara che Il suddetto fondo rustico le è pervenuto in virtù di successione del padre DI CARLO Francesco Paolo, nato a Deliceto (FG) il 6 ottobre 1937, e deceduto il 17 luglio 2009, il quale aveva regolato la propria successione in virtù di testamento olografo del 18 aprile 2009, pubblicato con Verbale a rogito del Notaio Bruno Di Carlo di Foggia, Rep. 33.386, registrato all'Ufficio del Registro di Foggia il 10 giugno 2010 al n. 3074, con il quale ha attribuito la piena proprietà del suddetto terreno in favore della figlia Di Carlo Anna Concetta.

La dichiarazione di successione in morte di Di Carlo Francesco Paolo è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia in data 6 luglio 2010 al n. 872, volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 17 settembre 2010 ai nn. 13712 reg. part. e 20026 reg. gen.

Con atto del primo giugno 2010 a rogito del Notaio Bruno Di Carlo di Foggia, Rep. 33386, Racc. 14375, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 11 giugno 2010 ai nn. 8645 reg. part. e 12629 reg. gen., DI CARLO Maria Concetta Clara, nata a Foggia l'8 ottobre 1976, DI CARLO Anna Concetta, DI CARLO Angela Maria, nata a Foggia il 29 febbraio 1980, e ARIANO Irene Carla, nata a Torremaggiore il 20 agosto 1949, quali uniche eredi legittime di Di Carlo Francesco Paolo, hanno accettato puramente e semplicemente l'eredità relitta dal rispettivo padre e coniuge ed hanno prestato piena adesione e acquiescenza al testamento, espressamente rinunciando reciprocamente ad ogni azione di riduzione.

A Di Carlo Francesco Paolo, per la proprietà, ed alla madre BIZZARRO Concetta, fu Fedele, il suddetto terreno è pervenuto in virtù di successione in morte del rispettivo padre e coniuge, apertasi antecedentemente il primo gennaio 1972.

Il diritto di usufrutto uxorio di spettanza di Bizzarro Concetta si è consolidato alla proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 15 ottobre 1992.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di **superficie** sul Terreno al fine di: (i) installarvi uno o più impianti per la produzione di energia

elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**"),

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario dà atto di immettere il Promissario nel possesso del Terreno. Il Proprietario, pertanto, si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario ovvero di incaricati dal medesimo al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti

reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

- a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;
- b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;
- c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del

Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso;

(c) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario mi consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1675** rilasciato dal Comune di **CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)** in data primo giugno 2022 che in **originale** si allega alla presente scrittura privata sotto la lettera "**D**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **16 giugno 2024** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti

Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi entro il termine suddetto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti e senza obbligo di restituzione delle somme ricevute. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di **24 (ventiquattro) mesi, previo riconoscimento di una ulteriore somma stabilita in Euro 300,00 (trecento virgola zero zero) per ettaro.**

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma onnicomprensiva di **Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata al **42%**

(quarantadue per cento) del valore complessivo delle annualità per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie nonché **di servitù di strade, cavidotti, cabine ecc.**, pari ad **Euro 37.800,00** (trentasettemilaottocento virgola zero zero) **per ettaro** di terreno. Alla scadenza dei 30 (trenta) anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori **10** (dieci) **anni**, alle medesime condizioni contrattuali innanzi pattuite, con adeguamento al costo della vita secondo l'indice ISTAT attuale e quindi partendo dall'importo del canone relativo all'ultima annualità come adeguato.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde qui contestualmente al Proprietario, a titolo di indennizzo la somma di **Euro 300,00** (trecento virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 1.059,00** (millecinquantanove virgola zero zero) a mezzo di bonifico bancario che sarà disposto entro 5 (cinque) giorni a far data da oggi da conto corrente intestato alla società MET Renewables Holding AG, acceso presso Credit Suisse, in favore di conto corrente intestato a DI CARLO ANNA CONCETTA acceso presso la Banca Popolare di Bari S.p.A., IBAN n. IT5300542478400000001012847;

c) il corrispettivo annuale ovvero in caso di attualizzazione il saldo del corrispettivo verranno pagati con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 1.059,00 (millecinquantanove virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario e/o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo,

sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nel presente atto e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, a richiesta del Promissario e con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente salvo quanto previsto dall'art. 7.1 e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della

scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a

terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

18.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere

tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva il Foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

19. RINVIO

Per tutto quanto non regolato nel presente atto valgono le norme di legge.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 16 giugno 2022.

Firmato: Di Carlo Anna Concetta.

Repertorio n. 59.572

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **ORFINA SCROCCO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **DI CARLO ANNA CONCETTA**, nata a Foggia il diciannove settembre millenovecentosettantasette (19.09.1977), residente in Deliceto (FG) alla Via del Carmine, civico 1 (uno), N.C.F.: DCR NCN 77P59 D643A,

della cui identità personale io Notaio sono certa, ha alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri due fogli e su quanto allegato, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sull'altro foglio e su quanto allegato.

Certifico altresì che la parte da me edotta sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ha reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alla parte che l'ha approvata e dichiarata conforme alle sue volontà.

Lucera, sedici giugno duemilaventidue (16.06.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore diciassette.

Firmato: Orfina Scrocco Notaio.

Segue tabellionato

Firmato: Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 59.586

Raccolta n. 29.115

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **ORFINA SCROCCO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, ha alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e su quanto allegato, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sull'altro foglio e su quanto allegato.

Certifico altresì che la parte da me edotta sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ha reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alla parte che l'ha approvata e dichiarata conforme alle sue volontà.

Lucera, venti giugno duemilaventidue (20-06-2022) nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore undici.

Firmato: Orfina Scrocco Notaio.

Segue tabellionato



Orfina Scrocco
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) DI CARLO MICHELE, nato a Deliceto (FG) il tre novembre millenovecentotrentaquattro (3.11.1934), ivi residente al Vico de Maio, civico 1 (uno), N.C.F.: DCR MHL 34S03 D269S, il quale dichiara di essere coniugato e di versare in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (di seguito denominato come il "**Proprietario**").

Registrato a Foggia

il 28/06/2022

e

2) la società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

al n. 13185

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto in forza di procura speciale conferita da Christian Marc HÜRLIMANN, nato a Zurigo (Svizzera) l'11 giugno 1973, giusta Procura Speciale autenticata in data 9 giugno 2022 dal Notaio Thomas Christmann, Notaio Pubblico del Cantone di Zugo, munita di Apostille apposta in data 9 giugno 2022 n. 10316, debitamente tradotta in lingua italiana, nonché in forza di Procura Speciale conferita da Daniel VARGA, nato a Budapest (Ungheria) il 30 marzo 1985, giusta Procura Speciale autenticata in data 9 giugno 2022 dal Notaio Miko Adam Peter, Notaio Pubblico di Budapest, munita di Apostille apposta in data 14 giugno 2022 n. A01/2022/5969/2, debitamente tradotta in lingua italiana, nella loro qualità di Amministratori e Legali Rappresentanti della suddetta Società, con facoltà di operare con doppia firma congiunta, per tutte le operazioni di ordinaria e straordinaria amministrazione in virtù dei poteri agli stessi conferiti a norma dell'art. 19 dello Statuto Sociale ed in forza della delibera della "Decisione del Socio Unico in forma scritta" dell'8 giugno 2022.

Trascritto a FOGGIA

il 28/06/2022

ai nn. 16272/12812

Le suddette procure trovasi allegate al "CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE" autenticato dal Notaio Orfina Scrocco di Lucera in data odierna, Rep. 59.572/59.586 in corso di adempimenti, rispettivamente, sotto le lettere "A" e "B".

Marsicano Giovanni dichiara che le procure speciali innanzi citate sono a tutt'oggi valide ed efficaci, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società CATENACCIO SOLAR PARK sarà di seguito denominata anche il "**Promissario**".

PREMESSO CHE

(A) DI CARLO MICHELE è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alla

Contrada "Sterparo" della superficie catastale di **Ha 6.88.16** (ettari sei, are ottantotto e centiare sedici); confinante a nord est con DI CARLO Anna Concetta e DI CARLO Angela Maria, a sud est con tratturo e con eredi SURIANO, a sud ovest con aia comune e ancora con eredi SURIANO, a nord ovest con GESUALDI Celestino e GESUALDI Leonardo, con GESUALDI Guido e IACOVINO Guida e con RACIOPPO Antonio salvi se altri è più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "DI CARLO Michele, proprietà per 1/1", con la consistenza di: "**Foglio 18,**
- p.lla **470**, ha 6.88.16, seminativo, cl. 2, RDE 337,63, RAE 195,47".

STORIA CATASTALE: La p.lla 470 del Foglio 18 deriva dalla originaria p.lla 17 in virtù di Frazionamento del 14/07/2016 Pratica n. FG0140011 in atti dal 14/07/2016 presentato il 14/07/2016 (n. 140011.1/2016);

il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**) del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: DI CARLO MICHELE dichiara che Il suddetto fondo rustico, nella sua originaria consistenza, gli è pervenuto dal padre DI CARLO Vincenzo, nato a Deliceto il 23 dicembre 1897, per acquisto fattone con atto del notaio Francesco VASSALLI di Deliceto il 15 luglio 1972, repertorio 16658/10554, registrato all'Ufficio del Registro di Bovino il 4 agosto 1972, n.285, modello I, volume 142, trascritto a Lucera il 22 agosto 1972 ai nn. 285354 reg. part. e 16387 reg. gen.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di **superficie** sul Terreno al fine di: (i) installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**"),

(C) Sulla predetta particella 470 insiste un pozzo artesiano utilizzato dal Proprietario, i quale si riserva per sé e i suoi aventi diritto a qualunque titolo, il diritto di passaggio perpetuo per l'accesso a detto pozzo, per le manutenzioni ordinarie e straordinarie occorrenti, nonché per il prelievo delle relative acque per usi personali, aziendali e/o irrigui, senza limitazioni nel tempo e nelle quantità.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice

civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario dà atto di immettere il Promissario nel possesso del Terreno. Il Proprietario, pertanto, si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario ovvero di incaricati dal medesimo al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività *in Situ***"). **Eventuali danni alle colture in atto saranno debitamente risarciti.**

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, **riconoscendo un compenso per il danneggiamento**

provocato alle colture in atto.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

4.5 Il Promissario si impegna a risarcire gli eventuali danni, direttamente cagionati alle colture e conseguenti alla progettazione e realizzazione dell'impianto fotovoltaico, anche su terreni occupati temporaneamente e corrisponderà tutti i danni ai frutti pendenti, o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali che non potessero essere giunte a buon fine per l'intero periodo su cui si è protrato il danno. La liquidazione avverrà tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni, ed al termine delle attività di realizzazione o di manutenzione degli impianti, e solo dopo constatazione congiunta dei danni arrecati.

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario, fatta eccezione per:

- il Contratto di **fitto** gravante sulla p.lla 470 del foglio 18, in oggetto, sottoscritto con DI CARLO VINCENZO, nato a Deliceto (FG) il 26 agosto 1967, in data 29 maggio 2002, registrato all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 29 maggio 2002 al n. 10054 Serie 3.

A tal uopo resta a cure e spese della Parte Concedente la risoluzione del predetto contratto entro la data di stipula del Contratto Definitivo in oggetto.

- Trascrizione di **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** eseguita presso la Conservatoria dei RR. il di Foggia il 23 novembre 2016 ai nn. 17317 reg. part. e 22953 reg. gen., a favore della società CREDIT AGRICOLE LEASING ITALIA S.R.L., con sede in Milano, Codice fiscale 09763970150, contro Di Carlo Michele, nascente da

atto del 16 novembre 2016 a rogito del Notaio Rocco Di Taranto di Troia, Rep. 17605, Racc. 8591, contenente costituzione di servitù di accesso e passaggio a carico della p.lla 470 del foglio 18 per una superficie complessiva di mq. 461,98 (quattrocentosessantuno virgola novantotto).

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso;

(c) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1675** rilasciato dal Comune di **CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)** in data **primo giugno 2022** che in **copia conforme** si allega al presente Contratto sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni

sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **16 giugno 2024** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi entro il termine suddetto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti e senza obbligo di restituzione delle somme ricevute. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione

dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di **24** (ventiquattro) **mesi**, previo riconoscimento di una ulteriore somma stabilita in Euro 300,00 (trecento virgola zero zero) per ettaro.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.200,00** (tremiladuecento virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata al **42%** (quarantadue per cento) del valore complessivo delle annualità per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie nonché **di servitù di strade, cavidotti, cabine ecc.**, pari ad **Euro 40.320,00** (quarantamilatrecentoventi virgola zero zero) **per ettaro** di terreno. Alla scadenza dei 30 (trenta) anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori **10** (dieci) **anni**, alle medesime condizioni contrattuali innanzi pattuite, con adeguamento al costo della vita secondo l'indice ISTAT attuale e quindi partendo dall'importo del canone relativo all'ultima annualità come adeguato.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde qui contestualmente al Proprietario, a titolo di **indennizzo** la somma di **Euro 200,00** (duecento virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 1.376,00** (milletrecentosettantasei virgola zero zero) a mezzo di bonifico bancario che sarà disposto entro 5 (cinque) giorni a far data da oggi da conto corrente intestato alla società MET Renewables Holding AG, acceso presso Credit Suisse, in favore di conto corrente intestato a DI CARLO MICHELE acceso presso la Banca Popolare di

Bari S.p.A., Filiale di Deliceto, IBAN n. IT04R054247840000001012781;

c) il corrispettivo annuale ovvero in caso di attualizzazione il saldo del corrispettivo verranno pagati con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **1.376,00** (milletrecentosettantasei virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario e/o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nel presente atto e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà

contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, a richiesta del Promissario e con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente salvo quanto previsto dall'art. 7.1 e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R., contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso

inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualesivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

19. RINVIO

Per tutto quanto non regolato nel presente atto valgono le norme di legge.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 16 giugno 2022.

Firmato: Di Carlo Michele.

Repertorio n. 59.575

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **ORFINA SCROCCO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **DI CARLO MICHELE**, nato a Deliceto (FG) il tre novembre millenovecentotrentaquattro (3.11.1934), ivi residente al Vico de Maio, civico 1 (uno), N.C.F.: DCR MHL 34S03 D269S;

della cui identità personale io Notaio sono certa, ha alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e su quanto allegato, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sugli altri fogli e su quanto allegato.

Certifico altresì che la parte da me edotta sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ha reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223,

convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alla parte che l'ha approvata e dichiarata conforme alle sue volontà.

Lucera, sedici giugno duemilaventidue (16.06.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore diciotto e trenta.

Firmato: Orfina Scrocco Notaio.

Segue tabellionato

Firmato: Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 59.589

Raccolta n. 29.118

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **ORFINA SCROCCO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D; della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, ha alla fine della scrittura, nonchè a margine dell'altro foglio e su quanto allegato, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sull'altro foglio e su quanto allegato.

Certifico altresì che la parte da me edotta sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ha reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alla parte che l'ha approvata e dichiarata conforme alle sue volontà.

Lucera, venti giugno duemilaventidue (20.06.2022) nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore dodici e trenta.

Firmato: Orfina Scrocco Notaio.

Segue tabellionato



Prof. Scrocco
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

Per la "Parte promittente venditrice":

1) SURIANO PAOLO GERARDO, nato a Deliceto (FG) il quattordici settembre millenovecentosessanta (14.09.1960), ivi residente alla Via Donatello n. 2 (due), N.C.F.: SRN PGR 60P14 D269D, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni; il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura privata sia in proprio che nella qualità di procuratore speciale di:

- **SURIANO DONATO**, nato a Deliceto (FG) il diciassette aprile millenovecentosessantatré (17.04.1963), residente in Pesaro (PU) alla Via Vincenzo Rossi n.5, N.C.F.: SRN DNT 63D17 D269N, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni; giusta Procura Speciale a rogito del Notaio Filippo Sanchini di Pesaro del 13 giugno 2022, Rep. 740.

La suddetta procura, in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data odierna alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal medesimo Notaio Filippo Sanchini in data 13 giugno 2022, si allega alla presente scrittura privata sotto la lettera "A".

2) SURIANO VINCENZINA, nata a Deliceto (FG) il venti luglio millenovecentocinquantaquattro (20.07.1954), residente in Savignano Irpino (AV) al Piano La Bella n.8 (otto), N.C.F.: SRN VCN 54L60 D269V, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

3) SURIANO MICHELINO, nato a Deliceto (FG) il diciotto gennaio millenovecentocinquanta (18.01.1950), ivi residente alla Via Padre Pio n. 3 (tre), N.C.F.: SRN MHL 50A18 D269C, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

4) SURIANO GUGLIELMO, nato a Deliceto (FG) il trenta aprile millenovecentocinquantuno (30.04.1951), ivi residente alla Via Bovino n. 32 (trentadue), N.C.F.: SRN GLL 51D30 D269A, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

(in seguito denominati semplicemente **Promittente Venditore o Parte Promittente Venditrice**).

e

5) La società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto in forza di procura speciale conferita da Christian Marc HURLIMANN, nato a Zurigo (Svizzera) l'11 giugno 1973, giusta Procura Speciale autenticata in data 9 giugno 2022 dal Notaio Thomas Christmann, Notaio Pubblico del Cantone di Zugo, munita di Apostille apposta in data 9 giugno 2022 n. 10316, debitamente

Registrato a Foggia

il 28/06/2022

al n. 13183

Trascritto a FOGGIA

il 28/06/2022

ai nn. 16270/12810

tradotta in lingua italiana, nonché in forza di Procura Speciale conferita da Daniel VARGA, nato a Budapest (Ungheria) il 30 marzo 1985, giusta Procura Speciale autenticata in data 9 giugno 2022 dal Notaio Miko Adam Peter, Notaio Pubblico di Budapest, munita di Apostille apposta in data 14 giugno 2022 n. A01/2022/5969/2, debitamente tradotta in lingua italiana, nella loro qualità di Amministratori e Legali Rappresentanti della suddetta Società, con facoltà di operare con doppia firma congiunta, per tutte le operazioni di ordinaria e straordinaria amministrazione in virtù dei poteri agli stessi conferiti a norma dell'art. 19 dello Statuto Sociale ed in forza della delibera della "Decisione del Socio Unico in forma scritta" dell'8 giugno 2022.

Le suddette procure trovasi allegate al "CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE" autenticato dal Notaio Orfina Scrocco di Lucera, in data odierna, Rep. 59.572/59.586 in corso di adempimenti, rispettivamente sotto le lettere "A" e "B".

Marsicano Giovanni dichiara che le procure speciali innanzi citate sono a tutt'oggi valide ed efficaci, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società CATENACCIO SOLAR PARK sarà di seguito denominata anche il "**Promissario acquirente**".

Le Parti della presente scrittura privata di preliminare di compravendita con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le "**Parti**" e la presente scrittura privata sarà denominata "**Contratto**".

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

Premesso che

A. SURIANO Donato, SURIANO Paolo Gerardo, SURIANO Vincenzina, SURIANO Guglielmo e SURIANO Michelino, ciascuno per la quota ideale di 1/5 (un quinto) a titolo personale, e congiuntamente per l'intero, sono pieni ed esclusivi proprietari del **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG) alla Località "Sterparo Vecchio" della superficie catastale di **Ha 7.99.51** (ettari sette, are novantanove, centiare cinquantuno); confinante con le particelle 10 e 92 di proprietà di Gesualdi Guido, con l'aia comune di cui alla p.lla 429 e con la p.lla 5 di proprietà di Di Taranto Modestino, salvo se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato in Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri (FG) in ditta a "Suriano Donato proprietà per 1/5, Suriano Paolo Gerardo, proprietà per 1/5, Suriano Vincenzina proprietà per 1/5, Suriano Guglielmo, proprietà per 1/5, e Suriano Michelino proprietà per 1/5", con la consistenza di:

"Foglio 18;

- **p.lla 16**, ha 3.99.75, seminativo, cl. 2, RDE 196,13, RAE 113,55;

- **p.lla 69**, ha 3.99.76, seminativo, cl. 2, RDE 196,14, RAE 113,55."

STORIA CATASTALE: Le p.lle 16 e 69 del foglio 18 risultano avere

gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del ventotto ottobre 1975;

il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato B**) del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: La "Parte promittente venditrice", come innanzi rappresentata, dichiara che:

- la particella **16 del foglio 18** è pervenuta ad essi germani Suriano Donato, Suriano Paolo Gerardo, Suriano Vincenzina, Suriano Guglielmo, Suriano Michelino, per la proprietà, ed alla comune madre Vasciminno Erminia, nata a Deliceto (FG), il 4 novembre 1922, per il diritto di usufrutto parziale, in virtù successione del rispettivo padre e coniuge SURIANO Domenico, nato a Deliceto il 16 febbraio 1920, e deceduto l'11 dicembre 1966, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Bovino il 10 marzo 1967 al n. 159, volume 21056.

Il diritto di usufrutto di spettanza di Vasciminno Erminia si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 24 maggio 2013.

- la p.lla **69 del foglio 18** si apparteneva a Suriano Alfonso, nato a Deliceto (FG), il 2 gennaio 1925, in virtù di titoli antecedenti il primo gennaio 1974.

In data 12 settembre 2011 decedeva "ab-intestato" Suriano Alfonso, celibe e senza figli, lasciando a sé superstiti le sorelle Suriano Olmitella, nata a Deliceto il 10 maggio 1930, e Suriano Carmela, nata a Deliceto (FG), il 15 luglio 1922, per la quota dei 15/60 della piena proprietà ciascuna, ed i nipoti Suriano Francesco Paolo nato a Deliceto (FG) il 14 novembre 1935, Suriano Vincenza, nata a Deliceto (FG) il 12 febbraio 1939, e Suriano Pasquale, nato a Deliceto (FG), l'11 luglio 1937, per la quota di 5/60 della piena proprietà ciascuno, Suriano Guglielmo, Suriano Vincenzina, Suriano Michelino, Suriano Donato e Suriano Paolo Gerardo, per la quota dei 3/60 della piena proprietà ciascuno; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia in data 16 marzo 2012, al n.341, Vol.9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 17 luglio 2012 ai nn. 10989 reg.part. e 14120 reg.gen.

L'eredità relitta da Suriano Alfonso è stata **accettata** tacitamente, da Suriano Francesco Paolo, Suriano Pasquale, Suriano Vincenza, Suriano Michelino, Suriano Guglielmo, Suriano Vincenzina, Suriano Paolo Gerardo e Suriano Donato ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 23 dicembre 2013 ai nn. 19576 reg. part. e 25754 reg. gen.

In data 18 gennaio 2013 decedeva "ab-intestato" Suriano Olmitella, nubile e senza figli, lasciando a sé superstiti la sorella Suriano Carmela, per la quota dei 225/2700, ed i nipoti Suriano Francesco Paolo nato a Deliceto (FG) il 14 novembre 1935, Suriano Vincenza, nata a Deliceto (FG) il 12 febbraio 1939, e Suriano Pasquale, nato a Deliceto (FG), l'11 luglio 1937, per la quota dei 75/2700 ciascuno, Suriano Guglielmo, nato a Deliceto (FG), il 30 aprile 1951, Suriano

Vincenzina, nata a Deliceto (FG), il 20 luglio 1954, Suriano Michelino, nato a Deliceto (FG), il 18 gennaio 1950, Suriano Donato, nato a Deliceto (FG), il 17 aprile 1963, e Suriano Paolo Gerardo, nato a Deliceto (FG), il 14 settembre 1960, per la quota dei 45/2700 ciascuno; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia, il 17 settembre 2013, al n.1343, Vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 11 novembre 2013 ai nn.17293 reg.part. e 22684 reg.gen.

L'eredità relitta da Suriano Olmitella è stata **accettata** tacitamente, da Suriano Francesco Paolo, Suriano Pasquale, Suriano Vincenza, Suriano Michelino, Suriano Guglielmo, Suriano Vincenzina, Suriano Paolo Gerardo e Suriano Donato ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 23 dicembre 2013 ai nn. 19577 reg. part. e 25755 reg. gen.

In data 18 maggio 2013 decedeva "ab-intestato" Suriano Carmela, già vedova, lasciando a sé superstiti i due figli Di Taranto Lucia, nata a Deliceto (FG), il nove dicembre 1949, e Di Taranto Modestino, nato a Deliceto (FG), il 14 febbraio 1953; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia in data 3 ottobre 2013, al n.1453, Vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 05 febbraio 2014, ai nn. 2234 reg.part. e 2597 reg.gen.

Con successivo atto di Divisione del 3 dicembre 2013 a rogito del Notaio Caputo Felice di Foggia, Rep. 10847, Racc.5940, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 23 dicembre 2013 ai nn. 19580 reg.part. e 25758 reg.gen., i signori Suriano Francesco Paolo, Suriano Pasquale, Suriano Vincenza, Suriano Michelino, Suriano Guglielmo, Suriano Vincenzina, Suriano Paolo Gerardo, Suriano Donato, Di Taranto Lucia e Di Taranto Modestino, procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente attribuendo ai germani Suriano Michelino, Suriano Guglielmo, Suriano Vincenzina, Suriano Paolo Gerardo e Suriano Donato, in comune tra loro in ragione di 1/5 (un quinto) indiviso dell'intero ciascuno, la piena ed esclusiva proprietà del terreno distinto al Foglio 18 p.IIa 69.

B. La società **CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.** opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili in tutta Europa, mediante la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

C. La "Parte Promittente venditrice" intende obbligarsi, unilateralmente, a prestare il suo consenso per la stipula del presente "Accordo" di vendita della Proprietà ed intende altresì attribuire alla Società **CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**, per agevolarla nelle modalità di acquisto della proprietà, un diritto di opzione per l'acquisto della Proprietà stessa, ai sensi dell'articolo 1331 del Codice Civile.

D. La società **CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.** intende accettare che la "Parte promittente venditrice" si obblighi

unilateralmente a cedere la "Proprietà", accettando anche detto diritto di opzione quale modo alternativo alla conclusione del Contratto Definitivo di compravendita, in quanto è interessata all'acquisto della "Proprietà" per lo sviluppo sulla medesima di un impianto fotovoltaico, di seguito denominato **"Impianto Fotovoltaico"**.

E La "Parte promittente venditrice" si riserva il diritto di passaggio perpetuo di accesso al pozzo, sito nella particella 69, per le manutenzioni ordinarie e straordinarie occorrenti, nonché per il prelievo delle relative acque, senza limitazioni nel tempo e nelle quantità, sia per usi personali, aziendali ed irrigui.

La Società "Promissaria acquirente" si obbliga senza limitazioni temporali a non porre in essere atti o azioni che possano o potranno in futuro compromettere la funzionalità del pozzo o determinarne la chiusura.

TUTTO QUANTO PREMESSO

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

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

Articolo 1 - Oggetto del contratto

1.1 - La "Parte Promittente Venditrice", fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere alla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata alla lettera A) delle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata a corpo e non a misura.

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue è una scrittura privata di un preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della "Parte Promittente Venditrice", rimanendo libera la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la "Parte Promittente Venditrice" attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente alla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, che, come innanzi costituita e rappresentata, accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.3 - La "Parte Promittente Venditrice" sin dalla firma del presente accordo concede alla **CATENACCIO SOLAR PARK srl** la

disponibilità della proprietà come meglio indicata alla lettera A) delle premesse al fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art.4.

La società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** si impegna a versare alla "Parte Promittente Venditrice", a titolo di acconto sul prezzo di vendita di cui infra, un importo pari ad **Euro 500,00** (cinquecento virgola zero zero) **per ettaro** di terreno, e quindi complessivamente la somma di **Euro 4.000,00** (quattromila virgola zero zero).

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di **CATENACCIO SOLAR PARK srl** alla "Parte Promittente Venditrice", entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, la **CATENACCIO SOLAR PARK srl** si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 24 (ventiquattro) mesi, versando alla "Parte Promittente Venditrice" l'ulteriore importo di **Euro 500,00** (cinquecento virgola zero zero) **per ettaro**, e quindi pari ad euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero).

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza dei primi 24 (ventiquattro) mesi ed il pagamento degli ulteriori Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) ad ettaro dovranno essere comunicati alla "Parte Promittente Venditrice" almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza. Il pagamento dell'ulteriore somma in acconto per la proroga del termine di 24 (ventiquattro) mesi verrà corrisposta entro 30 (trenta) giorni dalla suddetta comunicazione.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto tra le Parti, ed è pari a **Euro 39.000,00** (trentanovemila virgola zero zero) per ettaro, per un totale di **Euro 311.808,90** (trecentoundicimilaottocentootto virgola novanta) da corrispondersi, alternativamente,

- alla stipula del Contratto Definitivo; o
- al momento in cui **CATENACCIO SOLAR PARK srl** dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità di cui al successivo articolo 8.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che la **CATENACCIO SOLAR PARK srl** si impegna a pagare alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, entro il termine indicato al precedente art. 2, la

"Parte Promittente Venditrice" tratterrà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

MEDIAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO: Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita verrà pagato con le seguenti modalità:

- quanto ad **Euro 4.000,00** (quattromila virgola zero zero) vengono versati a titolo di acconto a mezzo di n. 5 (cinque) bonifici bancari istantanei, ciascuno dell'importo di **Euro 800,00** (ottocento virgola zero zero), che verranno tutti disposti entro 5 (cinque) giorni a far data da oggi da conto corrente intestato alla società conto corrente intestato alla società MET Renewables Holding AG, acceso presso Credit Suisse:

* il primo in favore di conto corrente intestato a Suriano Michelino acceso presso la Banca Popolare di Bari Spa, Filiale di Deliceto, IBAN n. IT21A0542478400000001012124;

* il secondo in favore di conto corrente cointestato a Suriano Guglielmo acceso presso la Banca Popolare di Bari Spa, Filiale di Deliceto, IBAN n. IT86R0542478400000001011596;

* il terzo in favore di conto corrente contestato a Suriano Vincenzina acceso presso la Banca Popolare di Bari Spa, Filiale di Deliceto, IBAN n. IT70H0542478400000001001852;

* il quarto in favore di conto corrente cointestato a Suriano Paolo Gerardo acceso presso la Banca Popolare di Bari Spa, Filiale di Deliceto, IBAN n. IT18Y0542478400000001211107;

* il quinto in favore di conto corrente intestato a Suriano Donato presso la Banca Popolare di Bari Spa, Filiale di Deliceto, IBAN n. IT61Q0542478400000001012459;

- mentre il saldo del corrispettivo avverrà nei termini innanzi specificati con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa ai bonifici bancari di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente accordo, la "Parte Promittente Venditrice" conferisce alla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, 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 società

CATENACCIO SOLAR PARK srl.

4.2 - La "Parte Promittente Venditrice" conferisce, inoltre, irrevocabilmente alla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, la piena e incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece per l'effettuazione di tutti i depositi, notifiche e domande, per l'adempimento di tutte le formalità, la redazione di ogni atto e documento e l'adozione di tutte le ulteriori iniziative ed attività di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione di **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà. La "Parte Promittente Venditrice" ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte dalla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, impegnandosi a collaborare fattivamente con la citata società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della "Parte Promittente Venditrice"

5.1 - La "Parte Promittente Venditrice" è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, stipulino il Contratto Definitivo o **CATENACCIO SOLAR PARK srl** eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, anche a titolo di usi civici, vincolo, anche urbanistico in favore del Comune di Castelluccio dei Sauri, rapporti agrari, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detta Proprietà non adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 7 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la **Parte Promittente Venditrice** non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la **Parte Promittente Venditrice** conferisce sin d'ora mandato alla **Parte Promittente Acquirente** al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità

pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.2 - La "Parte Promittente Venditrice" dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, stipulino il Contratto Definitivo o la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

La "Parte Promittente Venditrice" dichiara altresì:

(a) che sulla Proprietà non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni;

e

(b) di non aver beneficiato in passato e di non beneficiare attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare la Proprietà a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.3 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la "Parte Promittente Venditrice" consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1675** rilasciato dal Comune di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG) in data **primo giugno 2022**, che, **in copia conforme**, si allega al presente accordo sotto la lettera "**C**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

5.4 La "Parte Promittente Venditrice" per tutto il periodo di validità del presente Accordo si obbliga a non concedere a terzi gli stessi diritti previsti a favore della Parte Promittente Acquirente.

5.5 L'efficacia del presente accordo è sospensivamente condizionato all'ottenimento da parte della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio di **CATENACCIO SOLAR PARK srl** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2.

Qualora le condizioni sospensive sopra citate non si verificano il presente accordo si intenderà privo di effetti e, fatta eccezione per la somma in acconto precedentemente versata, nulla sarà dovuto alla "Parte Promittente Venditrice".

Art. 6 - Clausola risolutiva espressa

6.1 Ai sensi e per gli effetti degli art. 1456 del c.c., la società avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente articolo risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, fatto comunque salvo il diritto di **CATENACCIO SOLAR PARK srl** al risarcimento del danno.

**Articolo 7 - Diritto di prelazione
previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971**

7.1 - La "Parte promittente venditrice" si impegna a propria esclusiva cura e spese a notificare il presente contratto ai coltivatori diritti confinanti con il fondo oggetto del presente contratto, aventi titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'art. 8 Legge 590/65 e Legge 817/71.

A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo.

La "parte promittente venditrice" si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla società CATENACCIO SOLAR PARK Srl, sia della sopra citata notifica, sia della volontà di uno degli aventi diritti ad esercitare il diritto di prelazione.

7.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 7.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente accordo, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

La "Parte Promittente Venditrice" sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno dei coltivatori diretti aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 7.1.

7.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti fino al perfezionamento dell'esercitato diritto di prelazione da parte dell'avente diritto e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

Il presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra la "Parte Promittente Venditrice" e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla "Parte Promittente Venditrice".

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate da **CATENACCIO SOLAR PARK srl** saranno a questa ultima comunque restituite a titolo definitivo dalla "Parte Promittente Venditrice".

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto

definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, **CATENACCIO SOLAR PARK srl** avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non recedere, il termine di cui all'art. 2 sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che quest'ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dalla Società promittente acquirente per lo sviluppo del progetto dell'Impianto Fotovoltaico, la società **CATENACCIO SOLAR PARK Srl** si riserva il diritto di recedere dal presente accordo, dandone comunicazione scritta alla "parte promittente venditrice".

In tal caso la "Parte promittente venditrice" sarà obbligata a restituire alla società promittente acquirente le somme fino a tale data percepite da quest'ultima.

Articolo 8 - Trasferimento della Proprietà alla CATENACCIO SOLAR PARK srl

8.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto dinanzi a un Notaio di sua scelta del distretto di Foggia e Lucera (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale **CATENACCIO SOLAR PARK srl** acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo.

8.2 - All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione

(i) **CATENACCIO SOLAR PARK srl** depositerà presso il Notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della "Parte Promittente Venditrice";

(ii) il Notaio notificherà alla "Parte Promittente Venditrice" l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(iii) nel notificare alla "Parte Promittente Venditrice" l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la "Parte Promittente Venditrice" a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dalla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**.

8.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero con la notifica alla "Parte Promittente Venditrice" dell'Atto di Accettazione e ad avvenuto incasso del prezzo corrispettivo da parte del venditore, la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della Proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla "Parte Promittente Venditrice" e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla "Parte Promittente Venditrice";

(ii) prenderà possesso della Proprietà per avviare le attività di

sviluppo relative alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico.

8.4 - La "Parte Promittente Venditrice" rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà riscosso presso il Notaio.

8.5 Nel caso in cui la società CATENACCIO SOLAR PARK Srl decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la "Parte promittente venditrice" rinuncia sin da ora all'ipoteca legale, sollevando il Funzionario dell'Agenzia delle Entrate competente da ogni responsabilità in riguardo.

Articolo 9 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al presente accordo, al Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai seguenti indirizzi:

CATENACCIO SOLAR PARK srl: presso la propria sede legale.

Parte promittente venditrice: Agli indirizzi indicati in epigrafe.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 10 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla società **CATENACCIO SOLAR PARK Srl**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione resteranno a carico della società CATENACCIO SOLAR PARK Srl.

Articolo 11 - Cessione dei diritti

La "Parte Promittente Venditrice" presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 12 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro di Foggia.

Articolo 13 - Intero accordo

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

Articolo 14 - Rinvio

Per tutto quanto non regolato nel presente atto valgono le norme di legge.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano

conforme alle loro volontà.

Lucera, 16 giugno 2022.

Firmato: Paolo Gerardo Suriano; Vincenzina Suriano; Suriano
Guglielmo; Michelino Suriano.

Repertorio n. 59.573

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **ORFINA SCROCCO**, Notaio in Lucera,
iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **SURIANO PAOLO GERARDO**, nato a Deliceto (FG) il quattordici
settembre millenovecentosessanta (14.09.1960), ivi residente alla
Via Donatello n. 2 (due), N.C.F.: SRN PGR 60P14 D269D.

- **SURIANO VINCENZINA**, nata a Deliceto (FG) il venti luglio
millenovecentocinquantaquattro (20.07.1954), residente in
Savignano Irpino (AV) al Piano La Bella n.8 (otto), N.C.F.: SRN VCN
54L60 D269V.

- **SURIANO MICHELINO**, nato a Deliceto (FG) il diciotto gennaio
millenovecentocinquanta (18.01.1950), ivi residente alla Via Padre
Pio n. 3 (tre), N.C.F.: SRN MHL 50A18 D269C.

- **SURIANO GUGLIELMO**, nato a Deliceto (FG) il trenta aprile
millenovecentocinquantuno (30.04.1951), ivi residente alla Via
Bovino n. 32 (trentadue), N.C.F.: SRN GLL 51D30 D269A.

della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla
fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e su quanto
allegato, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi
sottoscrivo qui in calce e sugli altri fogli e su quanto allegato.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali
cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai
sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla
mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223,
convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alle parti che l'hanno
approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, sedici giugno duemilaventidue (16.06.2022), nel mio studio
alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore diciassette e trenta.

Firmato: Orfina Scrocco Notaio.

Segue tabellionato

Firmato: Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 59.587

Raccolta n. 29.116

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **ORFINA SCROCCO**, Notaio in Lucera,
iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio
millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio
Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D;
della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, ha alla fine
della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e su quanto allegato,
apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi

sottoscrivo qui in calce e sugli altri fogli e su quanto allegato.

Certifico altresì che la parte da me edotta sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ha reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, venti giugno duemilaventidue (20-06-2022) nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore undici e minuti trenta.

Firmato: Orfina Scrocco Notaio.

Segue tabellionato



Orfina Scrocco
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

Per la "Parte promittente venditrice":

1) GESUALDI GUIDO, nato a Foggia il trenta giugno millenovecentosessantuno (30.06.1961), ivi residente alla Via Calvanese, civico 45/A (quarantacinque/A), N.C.F.: GSL GDU 61H30 D643G, il quale dichiara di essere coniugato e di versare in regime patrimoniale di separazione dei beni (in seguito denominata semplicemente **Promittente Venditore**).

e

2) La società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto in forza di procura speciale conferita da Christian Marc HÜRLIMANN, nato a Zurigo (Svizzera) l'11 giugno 1973, giusta Procura Speciale autenticata in data 9 giugno 2022 dal Notaio Thomas Christmann, Notaio Pubblico del Cantone di Zugo, munita di Apostille apposta in data 9 giugno 2022 n. 10316, debitamente tradotta in lingua italiana, nonchè in forza di Procura Speciale conferita da Daniel VARGA, nato a Budapest (Ungheria) il 30 marzo 1985, giusta Procura Speciale autenticata in data 9 giugno 2022 dal Notaio Miko Adam Peter, Notaio Pubblico di Budapest, munita di Apostille apposta in data 14 giugno 2022 n. A01/2022/5969/2, debitamente tradotta in lingua italiana, nella loro qualità di Amministratori e Legali Rappresentanti della suddetta Società, con facoltà di operare con doppia firma congiunta, per tutte le operazioni di ordinaria e straordinaria amministrazione in virtù dei poteri agli stessi conferiti a norma dell'art. 19 dello Statuto Sociale ed in forza della delibera della "Decisione del Socio Unico in forma scritta" dell'8 giugno 2022.

Le suddette procure trovano allegato al "CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE" autenticato dal Notaio Orfina Scrocco di Lucera, in data odierna, Rep. 59.572/59.586 in corso di adempimenti, rispettivamente sotto le lettere "A" e "B".

Marsicano Giovanni dichiara che le procure speciali innanzi citate sono a tutt'oggi valide ed efficaci, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società CATENACCIO SOLAR PARK sarà di seguito denominata anche il "**Promissario acquirente**".

Le Parti della presente scrittura privata di preliminare di compravendita con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le "**Parti**" e la presente scrittura privata sarà denominata "**Contratto**".

Premesso che

A. Il GESUALDI GUIDO è pieno ed esclusivo proprietario del **TER-**

Registrato a Foggia

il 28/06/2022

al n. 13186

Trascritto a FOGGIA

il

ai nn. /

RENO sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alla Contrada "Sterparo Vecchio" della superficie catastale di **Ha 6.73.52** (ettari sei, are settantatrè e centiare cinquantadue).

Confini: le p.lle 10 e 92 confinano con la Strada Provinciale Ponte Radogna, con la p.lla 139 di proprietà Gesualdi Celestino e Gesualdi Leonardo, con le p.lle 16 e 69 di proprietà dei germani Suriano con la p.lla 5 e 41 di proprietà Di Taranto Modestino, con la p.lla 42 di proprietà Pacella Maria Lucia e Pacella Patrizia, con la p.lla 79 di proprietà Vicedomini Antonietta e Rocco, con le p.lle 81 e 82 di proprietà di Melfi Rita, con strada vicinale Carluzzo di sotto, con la p.lla 27 di proprietà Tavano Michele, con la p.lla 51.

Le p.lle 93 e 37 confinano con la p.lla 470 di proprietà Di Carlo Michele, con la p.lla 139 di proprietà Gesualdi Celestino e Leonardo, con la p.lla 272 di proprietà Racioppo Antonio e con la Strada Provinciale Ponte Radogna, salvi se altri è più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "GESUALDI Guido, proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di: "**Foglio 18,**

- **p.lla 10**, ha 4.24.62, seminativo, cl. 3, RDE 175,44, RAE 109,65;

- **p.lla 37**, ha 0.15.60, seminativo, cl. 3, RDE 6,45, RAE 4,03;

- **p.lla 92**, ha 1.09.85, seminativo, cl. 3, RDE 45,39, RAE 28,37;

- **p.lla 93**, ha 1.23.45, seminativo, cl. 3, RDE 51,01, RAE 31,88".

STORIA CATASTALE: Le p.lle 10, 37, 92 e 93 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 28 ottobre 1975;

il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A)** del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: GESUALDI GUIDO dichiara che:

- le **p.lle 37 e 93 del foglio 18** gli sono pervenute in virtù di successione testamentaria del padre GESUALDI Giovanni, nato a Bovino (FG) il 31 luglio 1929, deceduto il 22 aprile 2014, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblicato con Verbale del Notaio Domenica Borrelli in data 22 aprile 2014, registrato all'Ufficio del Registro di Manfredonia il 21 maggio 2014 al n. 1535, con il quale ha attribuito il suddetto fondo rustico in favore del coniuge IACOVINO Guida, nata a Bovino (FG) il 26 agosto 1927, per il diritto di usufrutto, ed in favore del figlio GESUALDI Guido per la nuda proprietà.

La dichiarazione di successione (integrativa della n. 1920/9990 presentata il 15.12.2014) in morte di Gesualdi Giovanni è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 9 aprile 2015 al n. 484, volume 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 20 agosto 2015 ai nn. 11578 reg. part. e 15183 reg. gen.

Il diritto di usufrutto in favore di Iacovino Guida si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 8 marzo 2016.

A Gesualdi Giovanni la piena ed esclusiva proprietà delle p.lle 37 e 93 del foglio 18 è pervenuta in virtù di titoli antecedenti il primo gennaio 1974.

- le **p.lle 10 e 92 del foglio 18** gli sono pervenute in virtù di successione testamentaria del padre GESUALDI Giovanni, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblicato con Verbale del Notaio Domenica Borrelli in data 22 aprile 2014, innanzi citato, con il quale ha attribuito il suddetto fondo rustico in favore del coniuge IACOVINO Guida per il diritto di usufrutto ed in favore del figlio GESUALDI Guido per la nuda proprietà.

La dichiarazione di successione in morte di Gesualdi Giovanni è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 15 dicembre 2014 al n. 1920, volume 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 23 giugno 2015 ai nn. 8549 reg. part. e 11038 reg. gen.

A Gesualdi Giovanni la piena esclusiva proprietà delle **p.lle 10 e 92** del foglio 18 è pervenuta in virtù di successione testamentaria in morte di GESUALDI Michelina, nata a Bovino (FG) il 19 ottobre 1919, e deceduta l'11 agosto 2009, la quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento olografo del 10 novembre 1996, pubblicato con Verbale del Notaio Antonella Di Ruberto di Foggia in data 7 settembre 2009, Rep. 8481, Racc. 2104, registrato all'Agenzia delle Entrate di Foggia l'8 settembre 2009 al n. 4994, con il quale ha attribuito il suddetto terreno in favore di GESUALDI Giovanni.

La dichiarazione di successione in morte di Gesualdi Michelina è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia il 3 giugno 2010 al n. 720, volume 990, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 14 aprile 2011 ai nn. 5792 reg. part. e 8851 reg. gen.

L'eredità relitta da Gesualdi Michelina è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., da Gesualdi Giovanni, giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 3 marzo 2011 ai nn. 3306 reg. part. e 5007 reg. gen.

A Gesualdi Michelina le p.lle 10 e 92 sono pervenute:

- quanto alla quota di 1/2 (un mezzo) in virtù di titoli antecedenti il primo gennaio 1974;

- quanto alla restante quota di 1/2 (un mezzo) in virtù di successione del coniuge LANZA Pasquale, nato a Bovino l'8 ottobre 1915, e deceduto il 29 marzo 1996, il quale aveva regolato la propria successione in virtù di testamento pubblicato con verbale del Notaio Francesco Vassalli in data 2 aprile 1996 registrato all'Ufficio del Registro di Foggia il 4 aprile 1996 al n. 556, con il quale ha attribuito i diritti di sua spettanza, pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo), sul predetto terreno, in favore del coniuge Gesualdi Michelina.

La dichiarazione di successione in morte di Lanza Pasquale è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia il 30 ottobre 1996 al n. 74, volume 275 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 19 settembre 2002 ai nn. 14501 reg. part. e 19881 reg. gen.

Si precisa che la mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di GESUALDI GIOVANNI (dante causa della parte promittente venditrice), sopra citata, verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità contestualmente alla trascrizione dell'Atto Definitivo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.

Le parti convengono che le relative spese restano a carico della società Promittente Acquirente.

B. La società **CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.** opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili in tutta Europa, mediante la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

C. La "Parte Promittente venditrice" intende obbligarsi, unilateralmente, a prestare il suo consenso per la stipula del presente "Accordo" di vendita della Proprietà ed intende altresì attribuire alla Società **CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.**, per agevolarla nelle modalità di acquisto della proprietà, un diritto di opzione per l'acquisto della Proprietà stessa, ai sensi dell'articolo 1331 del Codice Civile.

D. La società **CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L.** intende accettare che la "Parte promittente venditrice" si obblighi unilateralmente a cedere la "Proprietà", accettando anche detto diritto di opzione quale modo alternativo alla conclusione del Contratto Definitivo di compravendita, in quanto interessata all'acquisto della "Proprietà" per lo sviluppo sulla medesima di un impianto fotovoltaico, di seguito denominato "**Impianto Fotovoltaico**".

TUTTO QUANTO PREMESSO

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

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

Articolo 1 - Oggetto del contratto

1.1 - La "Parte Promittente Venditrice", fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere alla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata alla lettera A) delle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata a misura sulla base delle risultanze catastali.

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue è una scrittura privata di un preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della "Parte Promittente Venditrice", rimanendo libera la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la "Parte Promittente Venditrice" attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente alla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, che, come innanzi costituita e rappresentata, accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accetta-

zione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

La società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** versa alla "Parte Promittente Venditrice", a titolo di acconto sul prezzo di vendita di cui infra, un importo pari ad **Euro 500,00** (cinquecento virgola zero zero) **per ettaro** di terreno, e quindi complessivamente la somma di **Euro 3.370,00** (tremilatrecentosettanta virgola zero zero).

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di **CATENACCIO SOLAR PARK srl** alla "Parte Promittente Venditrice", entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, la **CATENACCIO SOLAR PARK srl** si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 24 (ventiquattro) mesi, versando alla "Parte Promittente Venditrice" l'ulteriore importo di **Euro 500,00** (cinquecento virgola zero zero) **per ettaro**, e quindi pari ad euro 3.370,00 (tremilatrecentosettanta virgola zero zero), per ogni 12 (dodici) mesi di proroga.

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza dei primi 24 (ventiquattro) mesi ed il pagamento degli ulteriori Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) ad ettaro dovranno essere comunicati alla "Parte Promittente Venditrice" almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza. Il pagamento dell'ulteriore somma in acconto per la proroga del termine di 12 (dodici) mesi verrà corrisposta entro 30 (trenta) giorni dalla suddetta comunicazione.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto tra le Parti, ed è pari a **Euro 44.000,00** (quarantaquattromila virgola zero zero) per ettaro sulla base delle risultanze catastali, per un totale di **Euro 296.348,80** (duecentonovantaseimilatrecentoquarantotto virgola ottanta) da corrispondersi, alternativamente,

- alla stipula del Contratto Definitivo; o
- al momento in cui **CATENACCIO SOLAR PARK srl** dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità di cui al successivo articolo 8.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che la **CATENACCIO SOLAR PARK srl** si impegna a pagare alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, entro il termine indicato al precedente art. 2, la "Parte Promittente Venditrice" tratterrà le somme versate a titolo di ac-

conto sul prezzo di vendita, **che resteranno definitivamente di parte venditrice senza che la società possa pretendere nulla in restituzione e il presente contratto dovrà ritenersi definitivamente e automaticamente risolto.**

MEDIAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO: Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- quanto ad **Euro 3.370,00** (tremilatrecentosettanta virgola zero zero) verranno versati a titolo di acconto, entro 5 (cinque) giorni a far data da oggi, a mezzo di bonifico bancario che verrà disposto entro 5 (cinque) da oggi da conto corrente intestato alla società MET Renewables Holding AG, acceso presso Credit Suisse, in favore di conto corrente intestato a Gesualdi Guido, acceso presso il Banco di Napoli, Ufficio di Foggia, IBAN: IT44A0306915730100000006756;

- mentre il saldo del corrispettivo avverrà nei termini innanzi specificati con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 3.370,00 (tremilatrecentosettanta virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente accordo, la "Parte Promittente Venditrice" conferisce alla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, 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 società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della "Parte Promittente Venditrice"

5.1 - La "Parte Promittente Venditrice" è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, stipulino il Contratto Definitivo o **CATENACCIO SOLAR PARK srl** eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, anche a titolo di usi civici, vincolo, anche urbanistico in favore del Comune di Castelluccio dei Sauri, rapporti agrari, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pigno-

ramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detta Proprietà non adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 7 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la **Parte Promittente Venditrice** non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la **Parte Promittente Venditrice** conferisce sin d'ora mandato alla **Parte Promittente Acquirente** al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.2 - La "Parte Promittente Venditrice" dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, stipulino il Contratto Definitivo o la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

La "Parte Promittente Venditrice" dichiara altresì:

(a) che sulla Proprietà non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni;

e

(b) di non aver beneficiato in passato e di non beneficiare attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare la Proprietà a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.3 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la "Parte Promittente Venditrice" consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1675** rilasciato dal Comune di **CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)** in data **primo giugno 2022**, che, **in copia conforme**, si allega al presente accordo sotto la lettera **"B"**, dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

5.4 La "Parte Promittente Venditrice" per tutto il periodo di validità del presente Accordo si obbliga a non concedere a terzi gli stessi diritti previsti a favore della Parte Acquirente.

5.5 L'efficacia del presente accordo è sospensivamente condizionato all'ottenimento da parte della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio di **CATENACCIO SOLAR PARK srl** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2.

Qualora le condizioni sospensive sopra citate non si verificano, nei termini sopra indicati, il presente accordo si intenderà privo di effetti e, fatta eccezione per le somme in acconto versate alla parte promittente venditrice, null'altro sarà dovuto alla medesima.

Art. 6 - Clausola risolutiva espressa

6.1 Ai sensi e per gli effetti degli art. 1456 del c.c., la società avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente articolo risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, fatto comunque salvo il diritto di **CATENACCIO SOLAR PARK srl** al risarcimento del danno.

Articolo 7 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

7.1 - La "Parte promittente venditrice" procederà a propria esclusiva cura e spese a notificare il presente contratto ai coltivatori diritti confinanti con il fondo oggetto del presente contratto, aventi titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'art. 8 Legge 590/65 e Legge 817/71.

A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo.

La "parte promittente venditrice" si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla società CATENACCIO SOLAR PARK Srl, sia della sopra citata notifica, sia della volontà di uno degli aventi diritti ad esercitare il diritto di prelazione.

7.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 7.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente accordo, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

La "Parte Promittente Venditrice" sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno dei coltivatori diretti aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 7.1.

7.3 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti fino al perfezionamento dell'esercitato diritto di prelazione da parte dell'avente diritto e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

Il presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra la "Parte Promittente Venditrice" e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla "Parte Promittente Venditrice".

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate da **CATENACCIO SOLAR PARK srl** saranno a questa ultima comunque restituite a titolo definitivo dalla "Parte Promittente Venditrice".

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, **CATENACCIO SOLAR PARK srl** avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non recedere, il termine di cui all'art. 2 sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che quest'ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dalla Società promittente acquirente per lo sviluppo del progetto dell'Impianto Fotovoltaico, la società **CATENACCIO SOLAR PARK Srl** si riserva il diritto di recedere dal presente accordo, dandone comunicazione scritta alla "parte promittente venditrice".

In tal caso la "Parte promittente venditrice" sarà obbligata a restituire alla società promittente acquirente le somme fino a tale data percepite da quest'ultima.

Articolo 8 - Trasferimento della Proprietà alla CATENACCIO SOLAR PARK srl

8.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta della società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl** potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto dinanzi a un Notaio di sua scelta del distretto di Foggia e Lucera (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale **CATENACCIO SOLAR PARK srl** acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo.

8.2 - All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione

(i) **CATENACCIO SOLAR PARK srl** depositerà presso il Notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della "Parte Promittente Venditrice";

(ii) il Notaio notificherà alla "Parte Promittente Venditrice" l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(iii) nel notificare alla "Parte Promittente Venditrice" l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la "Parte Promittente Venditrice" a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dalla società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**.

8.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero con la notifica alla "Parte Promittente Venditrice" dell'Atto di Accettazione e ad avvenuto incasso del prezzo corrispettivo da parte del venditore, la società **CATENACCIO SOLAR PARK srl**:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della Proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla "Parte Promittente Venditrice" e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla "Parte Promittente Venditrice";

(ii) prenderà possesso della Proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico.

8.4 - La "Parte Promittente Venditrice" rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà riscosso presso il Notaio.

8.5 Nel caso in cui la società CATENACCIO SOLAR PARK Srl decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la "Parte promittente venditrice" rinuncia sin da ora all'ipoteca legale, sollevando il Funzionario dell'Agenzia delle Entrate competente da ogni responsabilità in riguardo.

Articolo 9 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al presente accordo, al Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai seguenti indirizzi:

CATENACCIO SOLAR PARK srl: presso la propria sede legale.

Parte promittente venditrice: All'indirizzo indicato in epigrafe.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 10 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla società **CATENACCIO SOLAR PARK Srl**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione resteranno a carico della società CATENACCIO SOLAR PARK Srl.

Articolo 11 - Cessione dei diritti

La "Parte Promittente Venditrice" presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 12 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro di Foggia.

Articolo 13 - Intero accordo

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

Articolo 14 - Rinvio

Per tutto quanto non regolato nel presente atto valgono le norme di legge.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 16 giugno 2022.

Firmato: Guido Gesualdi.

Repertorio n. 59.576

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **ORFINA SCROCCO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **GESUALDI GUIDO**, nato a Foggia il trenta giugno millenovecentosessantuno (30.06.1961), ivi residente alla Via Calvanese, civico 45/A (quarantacinque/A), N.C.F.: GSL GDU 61H30 D643G;

della cui identità personale io Notaio sono certa, ha alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e su quanto allegato, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sugli altri fogli e su quanto allegato.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ha reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alla parte che l'ha approvata e dichiarata conforme alle sue volontà.

Lucera, sedici giugno duemilaventidue (16.06.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore diciannove.

Firmato: Orfina Scrocco Notaio.

Segue tabellionato

Firmato: Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 59.590

Raccolta n. 29.119

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **ORFINA SCROCCO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D; della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, ha alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e su quanto allegato, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sugli altri fogli e su quanto allegato.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ha reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alla parte che l'ha approvata e dichiarata conforme alle sue volontà.

Lucera, venti giugno duemilaventidue (20.06.2022) nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore tredici.

Firmato: Orfina Scrocco Notaio.

Segue tabellionato



Orfina Scrocco
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) RACIOPPO ANTONIO, nato a Deliceto (FG) il ventuno febbraio millenovecentosessantacinque (21.02.1965), ivi residente alla Via Donatello, civico 4 (quattro), N.C.F.: RCP NTN 65B21 D269G, il quale dichiara di essere coniugato e di versare in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, (di seguito denominato come il "**Proprietario**").

Registrato a Foggia

il 28/06/2022

e

2) la società a responsabilità limitata "CATENACCIO SOLAR PARK S.R.L." con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055400656, REA SA - 493888, in persona di:

al n. 13184

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto in forza di procura speciale conferita da Christian Marc HÜRLIMANN, nato a Zurigo (Svizzera) l'11 giugno 1973, giusta Procura Speciale autenticata in data 9 giugno 2022 dal Notaio Thomas Christmann, Notaio Pubblico del Cantone di Zugo, munita di Apostille apposta in data 9 giugno 2022 n. 10316, debitamente tradotta in lingua italiana, nonché in forza di Procura Speciale conferita da Daniel VARGA, nato a Budapest (Ungheria) il 30 marzo 1985, giusta Procura Speciale autenticata in data 9 giugno 2022 dal Notaio Miko Adam Peter, Notaio Pubblico di Budapest, munita di Apostille apposta in data 14 giugno 2022 n. A01/2022/5969/2, debitamente tradotta in lingua italiana, nella loro qualità di Amministratori e Legali Rappresentanti della suddetta Società, con facoltà di operare con doppia firma congiunta, per tutte le operazioni di ordinaria e straordinaria amministrazione in virtù dei poteri agli stessi conferiti a norma dell'art. 19 dello Statuto Sociale ed in forza della delibera della "Decisione del Socio Unico in forma scritta" dell'8 giugno 2022.

Trascritto a FOGGIA

il 28/06/2022

ai nn. 16271/12811

Le suddette procure trovasi allegate al "CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE" autenticata dal Notaio Orfina Scrocco di Lucera in data odierna, Rep. 59.572/59.586 in corso di adempimenti, rispettivamente, sotto le lettere "A" e "B".

Marsicano Giovanni dichiara che le procure speciali innanzi citate sono a tutt'oggi valide ed efficaci, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società CATENACCIO SOLAR PARK sarà di seguito denominata anche il "**Promissario**".

PREMESSO CHE

(A) RACIOPPO ANTONIO è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **CASTELLUCCIO DEI SAURI** (FG), alla

Contrada "Sterparo Nuovo" della superficie catastale di **Ha 4.74.54** (ettari quattro, are settantaquattro e centiare cinquantaquattro); confinante con la Strada Provinciale Ponte Radogna, con la p.lla 273 di proprietà di Gesualdi Maria Rosaria, con la p.lla 299 di proprietà di Di Carlo Anna Concetta, e con la p.lla 37 di proprietà di Gesualdi Guido, salvi se altri è più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri in ditta a "RACIOPPO Antonio, proprietà per 1000/1000", con la consistenza di: **"Foglio 18, - p.lla 272**, ha 4.74.54, seminativo, cl. 2, RDE 252,83, RAE 134,79".

STORIA CATASTALE: La p.lla 272 del Foglio 18 deriva dalla originaria p.lla 172 in virtù di Frazionamento del 21.09.1991 in atti dal 24.09.1991 n. 1862.41991;

il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**) del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: RACIOPPO ANTONIO dichiara che Il suddetto fondo rustico gli è pervenuto per acquisto fattone, di stato civile libero, da GESUALDI Pio Antonio nato a Bovino (FG) il 26 aprile 1943, giusta atto di Compravendita del 30 dicembre 1993 a rogito del Notaio Gustavo Vassalli di Bovino, Rep. 112, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 15 gennaio 1994 ai nn. 608 reg. part. e 753 reg. gen.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di **superficie** sul Terreno al fine di: (i) installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**"),

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella

indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario dà atto di immettere il Promissario nel possesso del Terreno. Il Proprietario, pertanto, si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario ovvero di incaricati dal medesimo al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, **senza alcuna spesa né diritto, né ulteriore compenso da parte del Proprietario.**

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata

per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

4.5 Il Promissario si impegna a risarcire gli eventuali danni, direttamente cagionati alle colture e conseguenti alla progettazione e realizzazione dell'impianto fotovoltaico, anche su terreni occupati temporaneamente e corrisponderà tutti i danni ai frutti pendenti, o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali che non potessero essere giunte a buon fine per l'intero periodo su cui si è protratto il danno. La liquidazione avverrà tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni, ed al termine delle attività di realizzazione o di manutenzione degli impianti, e solo dopo constatazione congiunta dei danni arrecati.

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

- a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;
- b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;
- c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;
- d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso;

(c) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **1675** rilasciato dal Comune di **CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)** in data **primo giugno 2022** che in **copia conforme** si allega alla presente scrittura privata sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **16 giugno 2024** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge. A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il

presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi entro il termine suddetto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti e senza obbligo di restituzione delle somme ricevute. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di **24 (ventiquattro) mesi**.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.500,00** (tremilacinquecento virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. In alternativa si potrà definire il pagamento del diritto di superficie per la durata di 30 anni in un'unica soluzione attualizzata al **42%** (quarantadue per cento) del valore complessivo delle annualità per un importo omnicomprensivo di diritto di superficie e delle servitù di strade, cavidotto, cabine etc., pari ad **Euro 44.100,00** (quarantaquattromilacenti virgola zero zero) **per ettaro** di terreno. Alla scadenza dei 30 (trenta) anni, alla società è data la possibilità di un rinnovo contrattuale per ulteriori **10 (dieci) anni**, alle medesime condizioni contrattuali innanzi pattuite, con adeguamento al costo della vita secondo l'indice ISTAT attuale e quindi partendo dall'importo del canone relativo all'ultima annualità come adeguato.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al

Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il Promissario corrisponde qui contestualmente al Proprietario, a titolo di **caparra** la somma di **Euro 350,00** (trecentocinquanta virgola zero zero) **per ettaro**, e così per complessivi **Euro 1.662,50** (milleseicentossessantadue virgola cinquanta) a mezzo di bonifico bancario che sarà disposto entro 5 (cinque) giorni lavorativi a far data da oggi da conto corrente intestato alla società conto corrente intestato alla società MET Renewables Holding AG, acceso presso Credit Suisse, in favore di conto corrente intestato a RACIOPPO ANTONIO acceso presso il BANCO BPM Spa, Filiale di Bovino, IBAN n. IT18N050347830000000007935;

c) il corrispettivo annuale ovvero in caso di attualizzazione il saldo del corrispettivo verranno pagati con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **1.662,50** (milleseicentossessantadue virgola cinquanta), senza necessità di ulteriore quietanza.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario e/o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nel presente atto e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad anni 30 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, a richiesta del Promissario e con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente salvo quanto previsto dall'art. 7.1 e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il notaio designato dal Promissario, ed esercente in provincia di Foggia. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra e senza obbligo di

restituzione delle somme ricevute a titolo di indennizzo.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

Le Parti convengono che in caso di rilevanti danni al terreno in oggetto, viene posto a carico del Promissario l'obbligo di risarcimento e di riduzione in pristino del terreno alle condizioni di coltivazione preesistente.

In ordine allo smantellamento dell'impianto, il Promissario stipulerà nel rispetto della normativa vigente, apposita polizza a garanzia dell'espletamento di tutte le attività relative.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente

impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario, oltre alla restituzione della somma versata a titolo di indennizzo.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa

lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 2 (Oggetto e destinazione), 4 (Obblighi del Proprietario), 5 (Dichiarazioni e garanzie del Proprietario), 6 (Condizioni Sospensive), 8 (Contratto per persona da nominare), 10 (Cessione del contratto), 13 (Obbligo di Prima Offerta e Prelazione), 15 (Recesso e Risoluzione) e 18 (Legge applicabile e foro competente).

19. RINVIO

Per tutto quanto non regolato nel presente atto valgono le norme di legge.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 16 giugno 2022.

Firmato: Racioppo Antonio.

Repertorio n. 59.574

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **ORFINA SCROCCO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **RACIOPPO ANTONIO**, nato a Deliceto (FG) il ventuno febbraio millenovecentosessantacinque (21.02.1965), ivi residente alla Via Donatello, civico 4 (quattro), N.C.F.: RCP NTN 65B21 D269G;

della cui identità personale io Notaio sono certa, ha alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e su quanto allegato, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sugli altri fogli e su quanto allegato.

Certifico altresì che la parte da me edotta sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ha reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alla parte che l'ha approvata e dichiarata conforme alle sue volontà.

Lucera, sedici giugno duemilaventidue (16.06.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore diciotto.

Firmato: Orfina Scrocco Notaio.

Segue tabellionato

Firmato: Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 59.588

Raccolta n. 29.117

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **ORFINA SCROCCO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D;

della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, ha alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e su quanto allegato, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi

sottoscrivo qui in calce e sugli altri fogli e su quanto allegato.

Certifico altresì che la parte da me edotta sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ha reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alla parte che l'ha approvata e dichiarata conforme alle sue volontà.

Lucera, venti giugno duemilaventidue (20-06-2022) nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore dodici.

Firmato: Orfina Scrocco Notaio.

Segue tabellionato