

Repertorio N. 292

Raccolta N. 217

PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno venti del mese di settembre.

-20 settembre 2021-

In Manfredonia al Viale Miramare n.26, presso il mio studio.

Innanzi a me dottoressa Martina Piemontese, Notaio in Manfredonia, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

È PRESENTE

- D'ALESSANDRO Raffaella Micheline,

che dichiara di intervenire all'interno del presente atto in proprio e quale procuratrice speciale delle signore:

-SUGLIA Rosanna,

giusta procura speciale autenticata nella firma dal Notaio Francesco Di Taranto, di Vieste, del 12 febbraio 2021 rep. n. 8.656, che si allega al presente atto sotto la lettera "A"; e

- SUGLIA Michela,

giusta procura speciale a rogito del Notaio C. Calderisi, di Foggia, del 30 agosto 2021 rep. n. 25433, che si allega al presente atto sotto la lettera "B";

nella qualità di proprietarie del Terreno successivamente identificato ed oggetto del presente atto che nel seguito del presente atto sarà chiamato più brevemente "Proprietario";

"BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L.", costituita in Italia con sede legale in Roma (RM) via Vincenzo Bellini n. 22, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero (10.000,00) versato per Euro duemilacinquecento virgola zero zero (2.500,00), C.F., P. IVA: e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 15305131003, R.E.A. n. RM-1581456, di seguito denominata "BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L." e "Concessionaria", in persona di:

-DEL VECCHIO Donato,

giusta procura autenticata nelle firme dal Notaio Eva Maria Fernández Medina, di Madrid, in sostituzione del Notaio Licia Maria Serrano De Haro Martínez, notaio in Madrid in data 25 febbraio 2021, repertorio n. 249, munita, ai sensi della convenzione dell'Aja del 5 ottobre 1961, ratificata in Italia con la

Legge 20 dicembre 1966 n.1253, di "Apostille" procura rilasciata da ORTEGA GONZÁLEZ Francico Javier, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in qualità di amministratore e legale rappresentante della società, procura che in originale trovasi allegata all'atto a mio rogito del 28 luglio 2021 (Rep. 262) e che il detto procuratore dichiara ancora valida e non revocata. Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa,

PREMESSO CHE

La BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare diversi impianti di produzione elettrica da fonti rinnovabili nel Comune di Foggia;

- i "Proprietari" hanno la piena proprietà del Terreno, meglio individuato infra, sul quale - unitamente ad altri fondi limitrofi riconducibili a diversi proprietari - la BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. ha intenzione di realizzare un Impianto, come di seguito definito, di produzione elettrica da fonti rinnovabili;

- la realizzazione dell'Impianto interessa un'area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell'Impianto ed è oggetto del progetto descritto nel layout allegato al presente contratto (Allegato C - Layout);

- le Parti riconoscono che a copertura totale o parziale dell'operazione ed in particolare per la realizzazione e il funzionamento dell'Impianto, la Società dovrà richiedere un apposito finanziamento da parte di soggetti terzi ("Finanziamento") e che l'erogazione di tale Finanziamento dipenderà, tra l'altro, dalle autorizzazioni, nulla osta, permessi, licenze e quant'altro necessario per la realizzazione dell'Impianto nonché dalla effettiva capacità in KW che detto Impianto potrà generare;

- la Concessionaria ha negoziato e sottoscritto, contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, altrettanti contratti preliminari di costituzione di diritto di superficie alle condizioni sostanzialmente simili al presente Contratto e ciò con lo scopo precipuo di poter effettuare uno studio di fattibilità unitario dell'operazione che comprenda tutti i terreni interessati e all'esito ossia al verificarsi delle condizioni sospensive appresso indicate e sottoscrivere o meno altrettanti contratti definitivi di costituzione del diritto di superficie su uno o più terreni per la realizzazione dell'Impianto;

- nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, il Proprietario intende obbligarsi alla vendita del diritto di Superficie del Fondo e la BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto

segue

Articolo 1 (Consenso e Oggetto)

La BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Foggia, località "Ricciardi", un impianto di produzione elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da moduli fotovoltaici ubicati su strutture metalliche ancorate al terreno, opere necessarie per la trasformazione e la cessione dell'energia alla rete elettrica, strutture di supporto, cabine di trasformazione in cui saranno alloggiati gli inverter e il trasformatore e altra apparecchiature elettromeccaniche, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato, le cui caratteristiche costruttive e layout di massima sono indicate nell'Allegato "C" (l'"Impianto").

I Concedenti D'ALESSANDRO Raffaella Michelina, SUGLIA Michela e SUGLIA Rosanna, come rappresentate, sono proprietarie di un terreno sito nel Comune di Foggia, situato alla località "Ricciardi", dell'estensione catastale di ettari 2.29.10 (ettari due, are ventinove, centiare dieci, di seguito il "Terreno") confinante con altra proprietà Ottomano Lorenza, proprietà Fattibene Rocchina, proprietà Acquaviva Giuseppe, salvo altri.

Il tutto riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al

-foglio 152, particella 113, SEMIN IRRIG cl. U, Ha. 2.29.10 (Ettari due Are ventinove Centiare dieci), Reddito Dominicale Euro 189,31, Reddito Agrario Euro 106,49; di seguito il "Terreno".

Quanto oggetto della presente promessa è pervenuto giusta successione ab intestato a SUGLIA Franco, nato a Rutigliano l'8 giugno 1939 e deceduto a Foggia il 22 aprile 2003 (giusta denuncia di successione registrata a Foggia il 13 ottobre 2003 al n. 4 vol. 395);

1.1 Con il presente atto, D'ALESSANDRO Raffaella Michelina, SUGLIA Michela e SUGLIA Rosanna, come rappresentate, promettono e si obbligano a costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 952 e ss. c.c., sotto la condizione di cui al successivo articolo 4, in favore della BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c., con le modalità e le condizioni e la durata di seguito specificate, il diritto di superficie consistente nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, su di ettari 2.29.10 (ettari ettaridue, are ventinove, centiare dieci) del terreno sopra descritto. Alla BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. è riconosciuto, su dette

porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso.

1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito, a far data dalla stipula dell'atto pubblico definitivo ai sensi del successivo articolo 5, per un periodo di trenta (30) anni.

1.3 Alla scadenza, la BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. avrà il diritto di rinnovare il Diritto di Superficie per ulteriori dieci (10) anni e così per la complessiva durata anni quaranta (40) decorrenti dalla data di stipula del contratto definitivo. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una lettera raccomandata con avviso di ricevimento e PEC al Proprietario o suoi aventi causa entro dodici (12) mesi prima della scadenza del termine trentennale. Per lo effetto, decorso inutilmente il termine previamente indicato, il contratto definitivo s'intenderà automaticamente risolto, senza che alcuna delle parti abbia più nulla a pretendere l'una dall'altra in ragione di esso, eccetto che per la riduzione in pristino stato del Terreno da parte della Concessionaria e/o suoi aventi causa a qualunque titolo o causa. Il nuovo canone, in caso di rinnovo alla scadenza trentennale, sarà dato dal corrispettivo per ettaro odieramente pattuito come maggiorato annualmente del 100% (cento per cento) dell'indice ISTAT.

Articolo 2

Il Proprietario si impegna altresì a costituire a favore della BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L., sulle porzioni di Terreno non oggetto del Diritto di Superficie, tutti i diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio ed ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile, a giudizio della BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L., per la costruzione, connessione alla rete elettrica, gestione, manutenzione, funzionamento e sfruttamento dell'Impianto Fotovoltaico, ivi compresa la realizzazione di una servitù di passaggio per l'accesso alla via pubblica e precisamente:

- servitù di elettrodotto interrato, per la trasmissione dell'energia prodotta dall'Impianto fino alla linea elettrica pubblica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione;
- servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni dei Fondi ove insisterà l'Impianto con la pubblica via, attraverso tracciati già esistenti o da realizzarsi (di seguito, congiuntamente, le "Servitù");

La BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esigenze operative dell'Impianto.

Le Servitù saranno costituite a far data dalla stipula

dell'atto pubblico ai sensi del successivo articolo 4, per un periodo di trenta (30) anni. Alla scadenza, la BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. avrà un diritto di rinnovare le Servitù del tutto analogo a quello di rinnovo del Diritto di Superficie ai sensi del precedente articolo 1.3, che si intende qui ritrascritto mutatis mutandis.

Articolo 3

(Disposizioni comuni al Diritto di Superficie e alle Servitù)

3.1 Rimarranno a carico della BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. tutte le spese necessarie per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.

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

3.3 È escluso in ogni caso in favore dei Proprietari il diritto di ritenzione sull'Impianto realizzato dalla BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. che è e rimarrà di proprietà della BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. anche alla cessazione del presente contratto così come ogni altro bene della BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. o di terzi che si trovi sul Terreno.

Articolo 4 (Condizioni Sospensive)

4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al verificarsi delle seguenti condizioni sospensive ("Condizioni Sospensive"): (i) al decorso di centoventi (120) giorni (termine per eventuali impugnazioni) dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto per la sua intera potenza, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime; e (ii) all'ottenimento da parte della BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. del finanziamento.

4.2 Le Parti concordano che le condizioni sospensive debbano avverarsi nel termine di ventiquattro (24) mesi dalla stipula del presente Contratto, fermo restando che in ogni caso, la Concessionaria avrà il diritto di prorogare il termine di avveramento per un ulteriore periodo di dodici (12) mesi; la Concessionaria potrà esercitare tale diritto di proroga discrezionalmente, tramite notifica al Proprietario almeno trenta giorni prima della scadenza del termine e fino a un massimo di totali trentasei (36) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto. In tal caso, ogni riferimento alla Caparra nel presente Contratto si

intenderà alla Caparra come eventualmente integrata ai sensi del presente punto.

4.3 Decorso il termine (tanto quello originario di 24 (ventiquattro) mesi quanto quello prorogato) senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti tra le parti, senza che alcuna di esse abbia più nulla a pretendere l'una dall'altra e la Caparra verrà trattenuta dai Proprietari.

4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che le condizioni sospensive di cui al presente articolo sono poste nell'esclusivo interesse della BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L., che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta ai Proprietari.

Articolo 5

(Stipula del Contratto Definitivo)

5.1 Le Parti si impegnano a stipulare, presso il notaio indicato dalla BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L., il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il "Contratto Definitivo"), nel termine di trenta (30) giorni dall'avveramento delle Condizioni Sospensive di cui al precedente articolo 4, comunicato dalla Società al Proprietario tramite PEC inviata al Proprietario con almeno quindici (15) giorni di preavviso.

5.2 I Proprietari si obbligano a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la loro piena proprietà dei Fondi in tempo utile per la stipula del Definitivo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle Servitù.

5.3 Fino alla stipula del rogito notarile definitivo la parte Concessionaria si obbliga a consentire, senza alcuna eccezione o riserva, che la parte Concedente investa i fondi con coltivazioni non pluriennali, richiedendo gli aiuti PAC (FEOGA) e che abbia altresì il diritto al rimborso da parte della stessa parte Concessionaria, qualora le attività prodromiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico comportino danni alle colture in atto per importi maggiori ad euro XXXXXXXXXX

I suindicati danni ed il relativo rimborso saranno concertati tra le parti attraverso l'ausilio di tecnici di rispettiva fiducia facendo riferimento alle quotazioni della Borsa Merci di Foggia.

5.4 Attesa alla facoltà riconosciuta alla parte Concedente di richiedere gli aiuti PAC e di poter presentare la annuale Domanda Unica d'Integrazione, resta inteso e concordato tra le parti che, qualora vi sia la necessità di acquisire i diritti reali, nonché il possesso materiale e/o giuridico dei fondi da parte della Concessionaria nel corso di una annualità successiva alla stipula del presente contratto ed in tempi non coincidenti con la disciplina vincolistica

comunitaria e nazionale sottesa all'erogazione dell'aiuto annuale al reddito in agricoltura, dovrà postergarsi l'acquisizione dei prefati diritti e/o del possesso materiale e giuridico per il tempo strettamente necessario a non esporre la parte Concedente all'obbligo di restituzione degli aiuti percepiti per l'anno di riferimento ed alle sanzioni ed interessi, concretantesi nel doppio di quanto già eventualmente percepito a titoli di aiuto. Qualora l'autorizzazione unica dovesse essere rilasciata entro la data del 30 aprile di ciascun anno di vigenza del presente contratto ai Proprietari sarà inibita la presentazione della Domanda Unica per l'anno di riferimento, senza preventiva autorizzazione della Concessionaria. Resta inteso che, a tal fine, la Concessionaria dovrà tempestivamente comunicare a mezzo PEC ai Proprietari, tanto l'avvenuto rilascio dell'autorizzazione unica quanto il termine di scadenza imposto dalla legislazione di riferimento affinché il prefatto provvedimento diventi definitivo.

5.5 Con la stipula del contratto definitivo la parte Concessionaria sarà costituita custode dell'Immobile e sarà direttamente responsabile verso la parte Concedente ed i terzi dei danni derivanti dall'utilizzo (anche tramite proprio personale dipendente) dello stesso.

5.6 La parte Concessionaria dichiara e si obbliga, per sé e suoi aventi causa a qualunque titolo, ad impiegare manodopera ed a utilizzare attrezzature e materiali, dando pieno rispetto alla normativa vincolistica in tema di collocamento sul lavoro, di sicurezza sul lavoro nonché nel rispetto della legislatura vincolistica in materia ambientale. Il mancato rispetto del presente obbligo comporterà la risoluzione automatica del presente contratto ed il risarcimento del danno eventualmente a cagionarsi ai Proprietari.

5.7 La parte Concessionaria si obbliga a manlevare e tenere indenne la parte Concedente da ogni conseguenza negativa o pregiudizio che dovesse insorgere in capo alla parte Concedente a seguito di danni alla merce che verrà allocata, anche da terzi, nelle aree oggetto del presente contratto, per cause riconducibili all'Impianto Fotovoltaico installato o da installarsi dalla parte Concessionaria.

Articolo 6 (Smantellamento dell'Impianto)

6.1 Le parti concordano fin da ora che entro sei (6) mesi dall'estinzione, per qualsiasi causa, del Diritto di Superficie e delle Servitù, l'Impianto dovrà essere completamente rimosso a cura e a spesa della Concessionaria e l'immobile dovrà essere riconsegnato libero dall'Impianto.

Resta inteso che, in caso di estinzione, per qualsiasi causa, del Diritto di Superficie e delle Servitù, tutte le installazioni, costruzioni e i manufatti relativi

all'Impianto resteranno di esclusiva proprietà della parte Concessionaria, con esclusione comunque di ogni indennità in favore del Concedente che espressamente vi rinuncia sin da ora dichiarando che di ciò si è tenuto conto nella determinazione del corrispettivo.

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

6.3 La Concessionaria, entro la data di inizio delle operazioni di costruzione dell'impianto si obbliga altresì ad esibire al Concedente copia della

- fideiussione a prima richiesta rilasciata a garanzia della realizzazione dell'Impianto di un importo non inferiore a euro [REDACTED] per ogni KW di potenza elettrica rilasciata a favore della Regione Puglia, come disposto con delibera di Giunta Regionale n. 3029/2010 e/o da altra disposizione di legge vigente all'atto della stipula del contratto definitivo;

- fideiussione a prima richiesta rilasciata a garanzia del ripristino dello stato dei luoghi a fine esercizio dell'Impianto di un importo non inferiore a euro [REDACTED] per ogni KW di potenza elettrica rilasciata a favore del Comune di Foggia, come disposto con delibera di Giunta Regionale n. 3029/2010 e aggiornabile secondo le modalità stabilite dal punto 2.2 della medesima delibera di Giunta Regionale e/o da altra disposizione di legge vigente all'atto della stipula del contratto definitivo. In ogni caso, attesa la natura di contratti di durata del presente contratto e del Contratto Definitivo, al mutare degli obblighi imposti dalla legislazione regionale e/o nazionale e/o comunitaria al fine dello smaltimento dell'Impianto e di quant'altro costituente rifiuto, anche speciale, alla scadenza naturale del Contratto Definitivo ed in ogni ipotesi di risoluzione anticipata dello stesso, la parte Concessionaria si obbliga, ora per allora, a conformarsi alle nuove disposizioni, i cui precetti integreranno e/o modificheranno di diritto quelle odierneamente convenute, che, pertanto, non avranno alcuna ulteriore efficacia tra le parti.

Articolo 7 CAPARRA

Le Parti convengono espressamente, ai sensi dell'articolo 1385 C.C., che, al momento della conclusione del contratto le somme incassate a titolo di caparra saranno imputate alla prestazione dovuta. Invece, in caso di inadempimento: se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra medesima; se inadempiente è il Proprietario, la BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. può recedere dal contratto ed esigere il doppio della

caparra stessa, salvo la prove del maggior danno, salva l'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 C.C..

Articolo 8 (Corrispettivi e caparra confirmatoria)

La BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. si impegna a versare ai Proprietari la complessiva caparra confirmatoria (la "Caparra") di Euro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] regolata come segue:

- quanto ad Euro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] verranno corrisposti in data odierna, improduttivi di interessi, mediante un bonifico bancario di pari importo che verrà eseguito in favore del Proprietario su [REDACTED] intestato a D'ALESSANDRO Raffaella Michelina.

La documentazione bancaria verrà come quietanza di pagamento.

-quanto ad Euro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mediante un bonifico bancario, qualora la BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. intendesse avvalersi della proroga di 12 (dodici) mesi come meglio specificato all'Art. 4.

I proprietari D'Alessandro, SUGLIA Michela e SUGLIA Rosanna, come rappresentate, ne prendono atto e dichiarano di non opporvisi.

8.1 La BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L., a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere ai Proprietari, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e dei diritti di Servitù un corrispettivo annuo attualizzato pari a euro [REDACTED] per ciascun ettaro per ogni anno di vigenza del Contratto (il "Corrispettivo") o eventuali proroghe.

Di tale corrispettivo la società BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. si obbliga a versare ai Proprietari la complessiva somma di euro [REDACTED]

[REDACTED] relativa ai primi trenta (30) anni di durata del contratto, in una unica soluzione, alla stipula del contratto definitivo.

8.2 Alla stipula del Contratto Definitivo, la somma incassata a titolo di caparra sarà imputata al corrispettivo dovuto per la prima annualità.

8.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Corrispettivo è comprensivo altresì della costituzione di ogni ulteriore diritto sui Fondi afferente alla realizzazione, all'esercizio, alla manutenzione e al funzionamento dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché di ogni e qualsiasi indennizzo per i danni o il disturbo che l'Impianto possa arrecare (come, ad esempio, per la perdita di incentivi ai quali la Proprietaria avrebbe potuto avere diritto in assenza dell'Impianto).

8.4 Le parti, ai sensi degli artt. 46 e segg. di cui al D.P.R. 28.12.2000 n. 445, da me Notaio rese edotte, e, pertanto, consapevoli delle sanzioni penali previste

dall'art. 76 per le dichiarazioni false o mendaci, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 248 del 4 agosto 2006, rispettivamente dichiarano quanto segue:_____

a) di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore immobiliare;_____

b) che non vi sono stati versamenti di somme di danaro._____

_____Articolo 9_____

_____ (Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni della _____

_____ Proprietaria) _____

9.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:_____

• di avere la proprietà piena ed esclusiva del Terreno, nonché il suo possesso indisturbato e di poterne disporre liberamente;_____

• che il Terreno é libero da pesi, vincoli, oneri, servitù passive, ipoteche, privilegi e/o gravami di ogni genere in grado di limitare o pregiudicare la costruzione, il collaudo, la messa in servizio nonché la gestione e manutenzione dell'Impianto, o altri diritti reali di godimento e non sono destinati ad analoghe destinazioni di produzione di energia da fonte rinnovabile (quali fotovoltaica od eolica);_____

• che il Terreno non é oggetto di alcun procedimento di natura civile, amministrativa o penale né di alcun provvedimento giudiziale, esecutivo o conservativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena ed esclusiva proprietà o il pacifico godimento dei Fondi e non vi sono circostanze che possano limitare o pregiudicare la costruzione, il collaudo, la messa in servizio nonché la gestione e manutenzione dell'Impianto;_____

• che il Terreno non é oggetto di contratti di comodato, affitto o mezzadria o diritti reali;_____

• che il Terreno é libero da costruzioni, immobili, manufatti che possano ostacolare la costruzione o il funzionamento dell'Impianto (ivi incluso, a titolo meramente esemplificativo, qualsiasi oggetto che oscuri i pannelli solari dell'Impianto);_____

• che le attività svolte nei Fondi sono state sempre realizzate in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari, sia nazionale che comunitaria, in particolare con riferimento alle normative ambientali e paesaggistiche;_____

• di ben conoscere l'uso al quale sono destinate le aree dei Fondi e di approvarlo senza riserva o eccezione alcuna ed altresì dichiara e garantisce che i Fondi e il sottosuolo per quanto visibile e di loro conoscenza, sono liberi da tubature, da condotte e in generale da impianti incompatibili o anche solo pregiudizievoli o limitativi dell'uso al quale destinati._____

Il Proprietario, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, si impegna a

consegnare al Notaio rogante l'atto, o autenticante le sottoscrizioni, il certificato di destinazione urbanistica riguardante il Terreno in oggetto.

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

9.3 Il Concedente si impegna a non concedere a terzi diritti di qualsiasi natura sui Fondi che contrastino con i diritti concessi a favore della Concessionaria con il presente Contratto Preliminare e dal porre in essere qualsiasi atto o attività che possa recare pregiudizio alla realizzazione dell'Impianto o, dopo la sua costruzione, ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti concessi alla Concessionaria con il presente Preliminare.

9.4 Il Concedente si impegna a consentire e a non ostacolare l'accesso all'Immobile alla Concessionaria o a suoi incaricati per tutte le attività connesse alla progettazione, costruzione, installazione, messa in servizio o collaudo dell'Impianto, nonché ad avvertire la Concessionaria di tutte quelle circostanze note alla Concedente che potrebbero danneggiare l'Impianto ovvero pregiudicare o limitare la funzionalità dello stesso.

9.5 Con la sottoscrizione del presente atto la Concedente concede alla Concessionaria la facoltà, previo appuntamento concordato, l'accesso all'interno dei Fondi autorizzandola ad eseguire le opere prodromiche (foto, misurazioni) necessarie alla realizzazione dell'impianto.

9.6 Il Concedente si obbliga a prestare la necessaria collaborazione alla Concessionaria affinché questa ottenga e mantenga le Autorizzazioni necessarie e utili alla realizzazione e funzionamento dell'Impianto e delle opere connesse, nonché alla sua connessione alla rete elettrica nazionale. Resta inteso che l'ottenimento delle Autorizzazioni e il compimento di tutte le attività di progettazione, collaudo, connessione e direzione dei lavori saranno a carico della Concessionaria.

9.7 La Concedente espressamente acconsente ed accetta che la Concessionaria potrà provvedere a suo insindacabile giudizio alla costituzione di garanzie e gravami di natura reale in favore degli Istituti Finanziatori o di terzi, aventi oggetto il Diritto di Superficie nonché le costruzioni e i manufatti costruiti dalla Concessionaria per la realizzazione dell'Impianto.

9.8 Il Proprietario si impegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo dei Fondi (in tutto o in parte) a terzi, a

far recepire integralmente al terzo avente causa le pattuizioni di cui al presente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo si impegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Definitivo.

9.9 Il Proprietario consente alla BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. di richiedere ogni Autorizzazione e/o concessione per l'esercizio e la realizzazione dell'Impianto sui Fondi e si impegna a intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse necessaria in qualità di proprietaria dei Fondi. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi Autorità e altro soggetto di legge) per realizzare l'Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L., nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi Autorità e altro soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico della BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L..

Articolo 10 (Recesso)

10.1 La BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. avrà diritto di recedere dal contratto Preliminare in qualsiasi momento mediante semplice comunicazione scritta inviata alla parte Concedente qualora:

- la parte Concessionaria non ottenga le autorizzazioni previste dalla legge;
- il terreno non possieda tutte le caratteristiche necessarie per la realizzazione dell'Impianto;
- la costruzione dell'Impianto non sia più economicamente e/o tecnicamente giustificata in base alle valutazioni e ai calcoli effettuati dalla parte Concessionaria a proprio insindacabile giudizio.

In caso di esercizio della facoltà di recesso la parte Concedente avrà diritto di trattenere la Caparra Confirmatoria.

Articolo 11

(Risoluzione del Contratto Definitivo)

11.1 Ciascuna delle Parti potrà procedere alla risoluzione del contratto a seguito dell'inadempienza grave e manifesta degli obblighi essenziali dell'altra Parte derivanti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo. In ogni caso, tale inottemperanza dovrà essere oggetto di notificazione della parte ottemperante alla parte inadempiente a cui verrà concesso sempre un termine di sessanta (60) giorni naturali (o qualsiasi altro termine previsto nel presente Contratto) da suddetta notificazione per compiere l'obbligazione rimasta

sospesa.

Articolo 12 (Cessione del Contratto)

12.1 La Concessionaria avrà la facoltà di cedere in qualsiasi momento a terzi il Contratto Preliminare e/o sostituire terzi a se stessa nella sottoscrizione del Contratto Definitivo, dandone comunicazione scritta al Concedente. Il Concedente non potrà cedere il presente contratto a terzi senza il preventivo consenso scritto della Concessionaria.

12.2 Dopo la stipula del Contratto Definitivo, la Concessionaria avrà facoltà di cedere detto contratto ed i diritti da esso nascenti. In tal caso, gli obblighi e i diritti riconducibili alla parte Concessionaria in forza del Contratto Definitivo, nessuno escluso, passeranno automaticamente in capo al cessionario, con liberazione della Promissaria Concessionaria da qualsiasi impegno nei confronti del Promittente Concedente.

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

12.4 Fermo quanto sopra, si conviene sin da ora che la Concessionaria unitamente alla dichiarazione di cessione dovrà fornire al Concedente certificazione antimafia, nonché certificazione pubblica attestante che la nuova Concessionaria non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato, né di averlo fatto nei pregressi cinque anni. La mancata produzione della suindicata certificazione è sin da ora causa di mancato gradimento del Concedente e di legittima opposizione alla cessione.

Articolo 13 (Disposizioni varie)

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

13.2 Comunicazioni - Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero a mezzo telefax o posta elettronica, con conferma di ricevimento ai seguenti indirizzi:

se al Proprietario: D'ALESSANDRO Raffaella Michelina

se alla BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L.:

indirizzo: Via Vincenzo Bellini, 22 - 00198 Roma

PEC: bluestonerenewable6@legalmail.it

MAIL: donatodelvecchio@abeienenergy.com

MAIL: sarabarbieri@abeienenergy.com

Articolo 14 (Spese ed oneri)

Le spese relative al presente Contratto e/o al Contratto Definitivo di diritto di superficie e relative servitù, comprese eventuali spese di frazionamento catastali, sono integralmente a carico della BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L..

Articolo 15

(Legge applicabile e foro competente)

14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

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

Articolo 16

(Disposizioni finali)

Le parti consentono alle formalità nascenti dal presente atto, con rinuncia all'ipoteca legale esonerando da ogni responsabilità il competente Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Le parti si dichiarano edotte che gli effetti della trascrizione dei presenti preliminari cessano se non sarà eseguita la trascrizione dei contratti definitivi entro tre anni dalla data della trascrizione del presente preliminare.

Ai sensi dell'articolo 1341 c.c., le parti approvano specificatamente i seguenti articoli: art. 2, 4, 9, 10, 11, 12.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

Le parti autorizzano me notaio rogante all'utilizzo dei loro dati personali per l'esecuzione delle formalità poste per legge a mio carico.

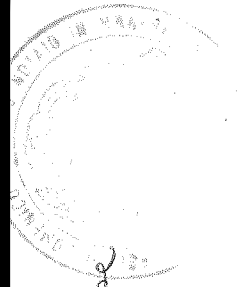
E richiesto io Notaio ricevo il presente atto, scritto a mia cura in parte a mano ed in parte a macchina, su fogli quattro e pagine quindici, del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e condividono e con me notaio lo sottoscrivono alle ore diciotto e dodici.

F.to: Donato Delvecchio - D'Alessandro Raffaella Michelina - Martina Piemontese (notaio) (vi è l'impronta del sigillo)

Allegato "C" al Rep. 292 Race. 217



[REDACTED]



Machine Remouese

u