



MARTINA PIEMONTESE
NOTAIO

Repertorio N. 262 _____

Raccolta N. 197 _____

PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno ventotto del mese di luglio.

-28 luglio 2021-

In Foggia alla Via Attilio Benvenuto n.6.

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

SONO PRESENTI

- DI BIASE Luigi Giulio Ciro, _____

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

- "BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L.", società 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. o anche "Concessionaria", in persona di:

- DEL VECCHIO Donato, _____
domiciliato per la carica presso la sede sociale, giusta procura autenticata nelle firme dal Notaio Eva María Fernández Medina, di Madrid, in sostituzione del Notaio Lucía María 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, _____
_____, in qualità di amministratore e legale rappresentante della società, procura che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" e che il detto procuratore dichiara ancora valida e non revocata.

Detti componenti, 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;

-il "Proprietario" ha la piena proprietà del terreno, meglio

REGISTRATO A
Uff. Terr. di FOGGIA

il 6 agosto 2021
al n. 16865 serie 1T
Euro 645,00

TRASCritto A
FOGGIA

il 9 agosto 2021
n. 19226 Generale
n. 15371 Particolare
Euro 235,00

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 "B" - 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)

1.1 La BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Foggia, località "San Giuseppe", 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 altre 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 B (l'"Impianto").

Il Concedente DI BIASE Luigi Giulio Ciro è proprietario:

A) di un terreno sito nel Comune di Foggia, situato alla località "San Giuseppe", dell'estensione catastale di ettari 28.78.29 (ettari ventotto, are settantotto, centiare ventinove, di seguito il "Terreno"), confinante con tratturo, con proprietà eredi Croce, con proprietà Ente Riforma e/o suoi aventi causa, con proprietà Acquaviva, salvo altri.

Il tutto riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al

- foglio 152, particella 92, ettari 3, are 27, ca 10, seminativo, cl. 2, R.D. euro 202,72, R.A. euro 109,81;

(Relativamente alla minor porzione non occupata dal vigneto)

- foglio 152, particella 29, ettari 8, are 23, ca 64, seminativo, cl. 3, R.D. euro 382,84, R.A. euro 233,96;

- foglio 152, particella 28, AA ettari 3, are 06, ca 84, seminativo, cl. 2, R.D. euro 190,16, R.A. euro 103,01;

(con espressa esclusione della porzione occupata a uliveto ed individuata catastalmente con la porzione: AB are 20, ca 46, uliveto, cl. 2, R.D. euro 12,68, R.A. euro 5,28);

B) l'altro fondo situato alla località "San Giuseppe", confinante con proprietà Di Biase Osvaldo, con proprietà Cammarano Andrea, con proprietà Suglia, salvo altri.

Il tutto riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al

- foglio 152, particella 217 (ex particella 143), ettari 14, are 20, ca 71, seminativo irriguo, cl. U, R.D. euro 1.173,98, R.A. euro 660,36;

Quanto oggetto della presente promessa è pervenuto a DI BIASE Luigi Giulio Ciro:

-quanto ai terreni descritti al punto A) giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Pepe, già di Foggia, del 6 marzo 1987, Rep./Racc. 6.827/3.733, registrato a Foggia il 25 marzo 1987 al n. 1.264/1T e trascritto a Foggia il 25 marzo 1987 ai nn. 217.672/4.943.

- quanto al terreno descritti al punto B) giusta atto di divisione ereditaria a rogito del Notaio Antonio Pepe, già di Foggia, del 30 dicembre 1994, Rep./Racc. 13.750/7.923, registrato a Foggia il 13 gennaio 1995 al n. 203/1T e trascritto a Foggia il 14 gennaio 1995 ai nn. 607/726.

La Concessionaria è interessata a costruire e mantenere su una porzione del Terreno di Ha 27.00.00 (ettari ventisette, are 00) (di seguito "'Aree Preliminari"), che verrà identificata a seguito di frazionamento, un impianto fotovoltaico ai fini della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Le porzioni di Terreno indicate (le Aree preliminari) sono state individuate sulla base di un progetto preliminare, mentre le porzioni di Terreno oggetto del

contratto definitivo (di seguito, le "Aree definitive") saranno definite nel progetto definitivo che sarà elaborato a seguito dell'ottenimento delle Autorizzazioni rilasciate dall'Ente competente.

1.2 Con il presente atto, DI BIASE Luigi Giulio Ciro promette e si obbliga 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 27.00.00 (ettari ventisette, are 00) del terreno sopra descritto. Le parti convengono, di comune accordo, che il Corrispettivo dovrà intendersi in ogni caso riferito a ettari 27.00.00 (ettari ventisette, are 00) indipendentemente dalla eventuale diversa estensione delle Aree autorizzate.

Alla BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. è riconosciuto, sulle Aree preliminari, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso.

1.3 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.

1.4 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 di anni quaranta (40) decorrenti dalla data di stipula del contratto definitivo. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Concessionaria sarà tenuta a inviare una lettera raccomandata con avviso di ricevimento e/o PEC al Proprietario o ai suoi aventi causa a qualunque titolo 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 delle Aree definitive 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 odiernamente pattuito come maggiorato annualmente del 100% (cento per cento) dell'indice ISTAT, e, comunque, non potrà esser inferiore ad Euro [REDACTED] per ettaro.

Articolo 2

(Diritti di servitù e diritti accessori)

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, 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 di Terreno 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 o in parte, dell'Impianto non comportano l'estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo impianto con caratteristiche analoghe allo stesso.

3.3 È escluso in ogni caso in favore del Proprietario 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 su 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.

4.3 Decorso il termine (tanto quello originario di 24 mesi quanto quello prorogato) senza che le condizioni sospensive si siano avverate, 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 dal Proprietario.

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 al Proprietario.

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 tramite PEC inviata al Proprietario con almeno quindici (15) giorni di preavviso.

5.2 Il Proprietario si obbliga a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la sua piena proprietà del Terreno 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 il Terreno 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 [REDACTED]. 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 la 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 del Terreno 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 percetti 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 esser rilasciata entro la data del 30 (trenta) Aprile di ciascun anno di vigenza del presente contratto al proprietario sarà inibita la presentazione della Domanda Unica per l'anno di riferimento, senza preventiva autorizzazione della Concessionaria. Resta inteso che, a tale fine, la Concessionaria dovrà tempestivamente comunicare mezzo pec al Proprietario, tanto l'avvenuto rilascio dell'autorizzazione unica quanto il termine di scadenza imposto dalla legislazione di riferimento a che il suddetto provvedimento diventi definitivo.

5.5 Con la stipula del Contratto Definitivo la Parte Concessionaria sarà costituita custode del Terreno e sarà direttamente responsabile verso il Proprietario ed i terzi dei danni derivanti dall'utilizzo (anche tramite proprio personale dipendente) dello stesso.

5.6 La 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 al Proprietario.

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 al Proprietario 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 BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. 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 del Terreno 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 Fotovoltaico 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 odierne 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 Definitivo le somme incassate a titolo di caparra saranno imputate alla prestazione dovuta per la prima annualità. 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, salva l'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 C.C..

Articolo 8

(Corrispettivi e caparra confirmatoria)

8.1 La BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L. verserà la complessiva caparra confirmatoria (la "Caparra") di [REDACTED] Euro mediante un bonifico bancario di pari importo che verrà eseguito in data odierna in favore del Proprietario su IBAN [REDACTED].

La documentazione bancaria varrà come quietanza di pagamento. Il Proprietario DI BIASE Luigi Giulio Ciro ne prende atto e dichiara di non opporvisi.

8.2 La BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L., a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere alla Proprietaria, a titolo di corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, un corrispettivo annuo complessivamente pari a euro [REDACTED] per ciascun ettaro per ogni anno di vigenza del Contratto (il "Corrispettivo") o eventuali proroghe. Il Corrispettivo sarà pagato in rate annuali anticipate, tramite bonifico bancario, a partire dalla stipula del Contratto Definitivo e, per gli anni successivi, entro lo stesso giorno per ciascun anno di vigenza del medesimo.

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

8.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Corrispettivo è comprensivo altresì della costituzione di

ogni ulteriore diritto sul Terreno 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 il Proprietario avrebbe potuto avere diritto in assenza dell'Impianto).

8.5 Per ciascun anno successivo al secondo, il Corrispettivo verrà rivalutato annualmente di un interesse pari al cento per cento (100%) delle variazioni accertate dall'ISTAT, senza limitazioni, degli indici dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai.

8.6 La BLUE STONE RENEWABLE VI S.R.L., entro la data di stipula del rogito notarile di cessione del diritto di superficie, si obbliga a fornire alla Proprietà polizza fideiussoria originale a prima richiesta rilasciata in favore del Proprietario da uno degli intermediari finanziari autorizzati, iscritti nell'apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia ex art. 106, Testo Unico Bancario, a garanzia dell'obbligo di pagamento del corrispettivo per il successivo secondo anno. La suindicata fideiussione, da prestarsi senza il beneficio della preventiva escussione del debitore, per l'importo massimo del corrispettivo annuale rivalutato, sarà soggetta a tacito rinnovo di anno in anno, per tutta la durata del Contratto Definitivo.

8.7 In alternativa le Parti stabiliscono sin da ora che il Corrispettivo previsto per i primi trenta (30) anni di durata del contratto di cui al punto 1.3, potrà essere attualizzato, a scelta esclusivamente della parte Proprietaria, mediante pagamento del capitale in una unica soluzione alla stipula del Contratto Definitivo relativamente ai primi trenta (30) anni. Il Corrispettivo attualizzato per la costituzione del Diritto di Superficie e dei diritti di Servitù sul Terreno e di ogni e qualsiasi altro diritto costituito ai sensi del presente Contratto e del Contratto Definitivo è sin da ora convenuto tra le Parti per l'intera durata del contratto in euro [REDACTED] annui per ettaro di superficie o sue frazioni.

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) che non vi sono stati versamenti di somme di danaro;
- b) di non essersi avvalsi dell'opera di un mediatore immobiliare.

Articolo 9

(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni della

Proprietaria)

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 è 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 è 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 del Terreno 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 è oggetto di contratti di comodato, affitto o mezzadria o diritti reali, che il Terreno è 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 sul Terreno 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 del Terreno e di approvarlo senza riserva o eccezione alcuna ed altresì dichiara e garantisce che il Terreno e il sottosuolo per quanto visibile e di loro conoscenza, è libero 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 B, 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 Proprietario si impegna a non concedere a terzi

diritti di qualsiasi natura sul Terreno 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 Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare l'accesso al Terreno 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 il Proprietario concede alla Concessionaria la facoltà, previo appuntamento concordato, di accesso all'interno del Terreno 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 Il Proprietario 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 del Terreno (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 sul Terreno e si impegna a intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto,

richiesta o istanza che fosse necessaria in qualità di proprietaria del Terreno. 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 proprietaria 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 Concessionaria da qualsiasi impegno nei confronti del 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 Proprietario certificazione antimafia, nonché certificazione pubblica attestante che la cessionaria 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 Rimane inteso e convenuto espressamente tra le Parti che ogni imposta, tassa, contributo, spesa ed altro onere attinente alla proprietà dell'Immobile sarà a carico del Proprietario, mentre quelle connesse all'Impianto e suoi accessori restano a carico della Promissaria Concessionaria. A titolo esemplificativo e non esaustivo, restano a totale carico della Promissaria Concessionaria:

-l'imposta per la registrazione del presente preliminare;

-l'imposta ipotecaria, catastale e di registro afferente la costituzione del diritto di superficie e di ogni altra servitù necessaria alla realizzazione e funzionamento dell'impianto fotovoltaico;

-l'imposta IMU in qualità di superficiaria, e, comunque tutte quelle dovute in ragione del diverso accatastamento dei fondi, susseguente alla realizzazione dell'impianti fotovoltaico;

-gli oneri reali costituiti da i contributi annuali Staggiti dal Consorzio per la Bonifica della Capitanata;

-l'imposta staggita dalla Regione Puglia e/o dalla Provincia di Foggia sugli accessi carrabili ai fondi.

13.3 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:

di BIASE Luigi Giulio Ciro

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

PEC: BLUESTONERENEWABLE6@LEGALMAIL.IT

MAIL: DONATODELVECCHIO@ABEIENERGY.COM

MAIL: SARABARBIERI@ABEIENERGY.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 dalla trascrizione del presente preliminare.

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

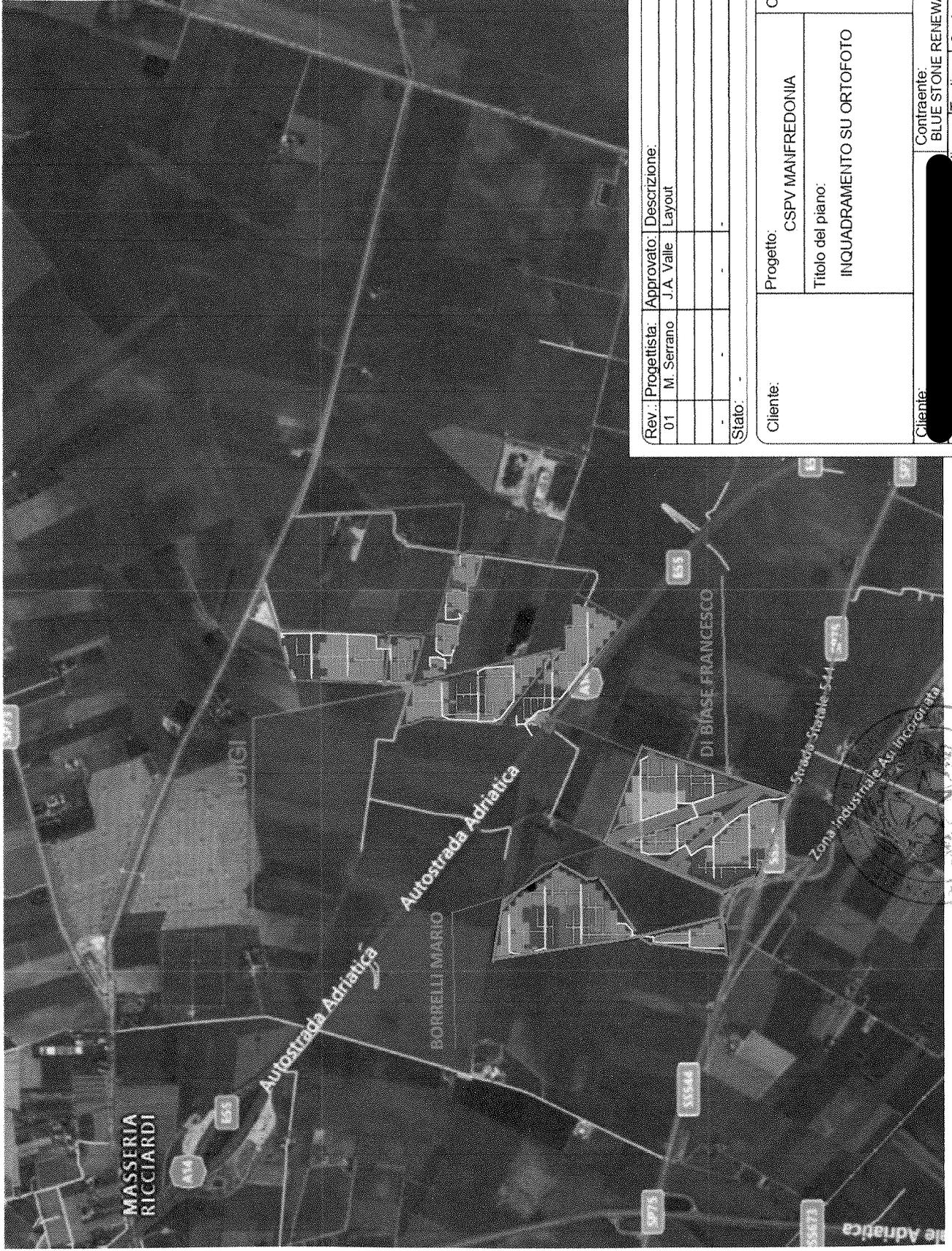
Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

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 otto e pagine sedici, del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e condividono e con me notaio lo sottoscrivono alle ore diciotto.

F.TO: Luigi Giulio Ciro Di Biase - Donato Delvecchio- Martina Piemontese (notaio) (vi è l'impronta del sigillo)

Allegato "B" Luigi



Rev.: 01	Progettista: M. Serrano	Approvato: J.A. Valle	Descrizione: Layout	Data: 02/21
Stato: -				

Cliente: CSPV MANIFREDONIA	Titolo del piano: INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO		Contraente: BLUE STONE RENEWABLE VI S.r.l.	
	No. piano: PIANO 3	Foglia: 3 de 8	Taglia: A4	Scala: 1:25000
Codice: -	Cliente: [REDACTED]		No. piano: PIANO 3	Foglia: 3 de 8
			Taglia: A4	Scala: 1:25000
			Data: 02/21	Rev.: 01



Cherubini