

Comune di  
Brindisi

Regione Puglia



Provincia di  
Brindisi



Committente:



TAIGETE SOL S.R.L.  
VIA MERCATO 3/5 CAP 20121 MILANO (MI)  
c.f. 12502490969



Titolo del Progetto:

**Progetto per la realizzazione e l'esercizio di un impianto agrifotovoltaico  
dotato di accumulo denominato "Bardi"**

Documento:

**PROGETTO DEFINITIVO**

Codice Pratica:

**58LXIS7**

N° Tavola:

**H.2**

Elaborato:

**DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA  
DISPONIBILITA' DELLE AREE INTERESSATE DALL'IMPIANTO**

SCALA:

FOGLIO:

**1 di 1**

FORMATO:

**A4**

Nome file: **58LXIS7\_ Disponibilitaaree\_H.2.pdf**

Progettazione:



**NEW DEVELOPMENTS S.r.l.**  
Piazza Europa, 14  
87100 Cosenza (CS)

Progettisti:

Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
00	01/08/2022	PRIMA EMISSIONE	New Dev.	CSC	CSC



SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI  
SUPERFICIE E PROPOSTA IRREVOCABILE

sono comparsi

--- da un lato, quale parte promittente concedente/proponente:

[redacted], nato a [redacted], il giorno [redacted] 1 e residente in [redacted] alla [redacted] e domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui *infra*, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di amministratore unico e rappresentante legale della:

1) **CEREAL TRADE SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA**, società di diritto e nazionalità italiana, con sede in [redacted] alla [redacted] Torre La Macchia, capitale sociale Euro [redacted] ([redacted] a [redacted]), interamente sottoscritto e versato, iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Bari al numero, codice fiscale e Partita IVA n. [redacted] 9, REA n. BA - [redacted] 9, PEC [redacted], [redacted], legittimato al presente atto in forza di Legge e di Statuto

--- dall'altro lato, quale parte promissaria concessionaria/oblata:

[redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted] e domiciliato per l'incarico presso la sede legale della Società, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in nome e per conto di:

2) **CANADIAN SOLAR CONSTRUCTION S.R.L.**, società di diritto e nazionalità italiana, con sede in Milano (MI) alla Via Mercato civ. 3/5, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente sottoscritto e interamente versato, iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano al numero, codice fiscale e Partita IVA n. 09360300967, REA n. MI - 2085148, indirizzo PEC [canadiansolarconstruction@legalmail.it](mailto:canadiansolarconstruction@legalmail.it), società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CANADIAN SOLAR UK PROJECTS LTD, legittimato al presente atto in forza di procura speciale a rogito del Dott. Ciro de Vivo, Notaio in Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, Rep. 59.276, che, in copia analogica certificata da me Notaio conforme a documento informatico, si allega al presente atto, sotto la lettera "A".

Detti comparenti dichiarano di voler stipulare il presente atto al quale premettono quanto segue:

**PREMESSO CHE:**

A) La Canadian Solar Construction S.r.l. è una società appartenente al gruppo Canadian Solar, che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione; —

B) la Canadian Solar Construction S.r.l. nell'ambito della ricerca di fonti energetiche alternative, intende sviluppare nel Comune di Brindisi un impianto di produzione d'energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte energetica rinnovabile e non inquinante (di seguito denominato anche l'"Impianto");

C) la parte promittente concedente ha la piena proprietà di un fondo agricolo, composto da più particelle limitrofe, tutte site in agro del Comune di Brindisi (BR), alla contrada "Masseria Cafariello", dell'estensione catastale di 29 (ventinove) ha 41 (quarantuno) are 19 (diciannove) ca (qui di

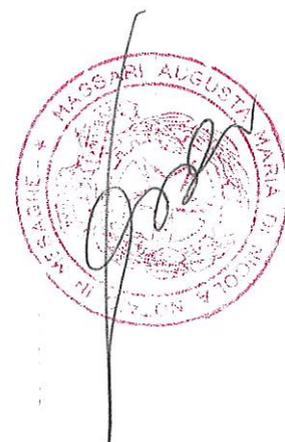
REGISTRATO A

BRINDISI

Il 14 dicembre 2020

al n. 9727 serie 1T

Euro 576,00



seguito denominato il "Terreno") e precisamente:

**1) fondo agricolo** sito in agro del Comune di Brindisi (BR), alla Contrada "Bardi Nuovi", dell'estensione catastale di esteso per circa 250.000 (duecentocinquantamila) metri quadrati.

*Confini:* per un lato, SS Tutturano - Cellino San Marco, per un lato, proprietà Balsamo Antonietta e Balsamo Raffaele, o loro aventi causa, e, per il terzo lato, proprietà Dattesi Stella, o suoi aventi causa, salvo altri e diversi confini. Detta unità immobiliare risulta intestata alla parte promittente concedente ed è censita nel **Catasto Terreni del Comune di Brindisi al foglio 183 (centoottantatré), particella 198 (centonovantotto)**, porz. AA qualità SEMINATIVO cl. 3<sup>a</sup> (terza), Porz. AB qualità ULIVETO cl. 1<sup>a</sup> (prima), di 25 (venticinque) ettari, di 00 (zero) are e 00 (zero zero) centiare, R.D. Euro 1.162,99 (millecentosessantadue virgola novantanove), R.A. Euro 710,88 (settecentodieci virgola ottantotto);

**2) fondo rustico** sito in agro del Comune di Brindisi (BR) alla Contrada "Bardi Nuovi", esteso per circa 44.119 (quarantaquattromilacentodiciannove) metri quadrati.

*Confini:* per un lato, SS Tutturano - Cellino San Marco, proprietà Balsamo Antonietta e Balsamo Raffaele, o loro aventi causa, e, per il terzo lato, proprietà Elia Donato, o suoi aventi causa, salvo altri e diversi confini.

Detta unità immobiliare risulta intestata alla parte promittente concedente ed è censita nel **Catasto Terreni del Comune di Brindisi al foglio 183 (centoottantatré), particella 218 (duecentodiciotto)**, qualità SEMINATIVO cl. 3<sup>a</sup> (terza), di 04 (quattro) ettari, di 41 (quarantuno) are e 19 (diciannove) centiare, R.D. Euro 205,07 (duecentocinque virgola zero sette), R.A. Euro 125,32 (centoventicinque virgola trentadue);

Il tutto come meglio individuato con il colore giallo nell'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "B", firmato ai sensi di legge;

D) che detto Terreno è pervenuto alla promittente concedente in forza di atto di compravendita del giorno 22 gennaio 2016, a rogito del Dott. PETRACHI Benedetto, Notaio in Brindisi, Rep. n. 85.412 Racc. n. 28.339 debitamente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari di Brindisi il giorno 19 febbraio 2016 al n. 2.338 d'ordine e al n. 1.770 di formalità, in forza del quale acquistava quanto in oggetto da ARSIENI Federica (nata a Nardò - LE - il giorno 26 giugno 1990).

Si precisa, altresì, che:

- alla predetta ARSIENI Federica quanto in oggetto era pervenuto in forza di successione *ab intestato* del padre ARSIENI Giuseppe, nato a Lecce (LE) il giorno 6 gennaio 1958 e deceduto il giorno 25 maggio 2004 giusta Dichiarazione di Successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Brindisi il giorno 22 settembre 2015 classata al n. 1411 del vol. 9990 e trascritta nei Registri Immobiliari di Brindisi il giorno 3 ottobre 2016 al n. 16.409 d'ordine e al n. 13.013 di formalità;

- al predetto ARSIENI Giuseppe:

- il fondo rustico di cui al punto 1 della lett. C) era pervenuto con atto di compravendita del giorno 29 dicembre 2004 a rogito del Dott. ERICO Michele, già Notaio in Brindisi, Rep. 79.222 Racc. n. 26.480, debitamente registrato e trascritto nei registri immobiliari di Brindisi il giorno 18 gennaio 2005 al n. 1.075 d'ordine e al n. 830 di formalità, in forza del quale aveva acquistato quanto in oggetto da FILOTICO Angela (nata a Lecce - LE - il

giorno 8 luglio 1962);

--- a FILOTICO Angela quanto in oggetto era pervenuto con atto di compravendita del giorno 4 maggio 1983, a rogito del Dott. MANCUSO Domenico, già Notaio in Lecce, debitamente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari di Lecce il giorno 13 maggio 1983 al n. 7.485 d'ordine e al n. 6.854 di formalità;

- il fondo rustico di cui al punto 2 della lett. C) era pervenuto con atto di compravendita del giorno 21 maggio 2003 a rogito del Dott. PETRACHI Benedetto, Notaio in Brindisi, Rep. 50.586, debitamente registrato e trascritto nei registri immobiliari di Brindisi il giorno 22 maggio 2003 al n. 8.443 d'ordine e al n. 6.628 di formalità, in forza del quale aveva acquistato quanto in oggetto da FAGGIANO Ferruccio (nato Brindisi - BR- il giorno 20 gennaio 1924);

--- al predetto FAGGIANO Ferruccio quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di "Risoluzione di Contratti - Cessione" del giorno 20 novembre 1973 a rogito del Dott. SCORSONELLI, già Notaio in Brindisi, registrato a Brindisi il giorno 6 dicembre 1973 al n. 4.830 e trascritto nei Registri Immobiliari di Brindisi il giorno 15 dicembre 1973 al n. 65.048 di formalità.—

E) Del detto Terreno si utilizzeranno circa 29 (ventinove) ha 41 (quarantuno) are 19 (diciannove) ca per la realizzazione dell'Impianto.

F) La parte promittente concedente, come rappresentata, dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità di essere proprietaria del Terreno oggetto del presente Accordo, garantendo altresì che non vi è alcuna trascrizione o iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, né rapporto di affitto dello stesso. La parte promittente concedente, come rappresentata, dichiara e garantisce, per quanto di sua competenza, di aver regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'esercizio dei diritti qui concessi o comunque conseguenti all'esecuzione.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

## **TITOLO I - PRIMA CONVENZIONE**

### **Articolo 1 - Oggetto dell'accordo**

1.1 La CEREAL TRADE SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA, come sopra rappresentata, fermo restando il diritto di opzione concesso alla CANADIAN SOLAR CONSTRUCTION S.R.L. di cui al successivo articolo 2.2 e la proposta irrevocabile di cui alla seconda convenzione, si obbliga unilateralmente a concludere nei tempi, con le modalità e alle condizioni di seguito specificate, un contratto definitivo per la costituzione del diritto di superficie sul Terreno descritto al punto C) della premessa, i cui dati si abbiano qui interamente riportati e trascritti, per 30 (trenta) anni in favore della CANADIAN SOLAR CONSTRUCTION S.R.L., con facoltà della medesima Società promissaria concessionaria di prorogare unilateralmente tale durata di ulteriori 10 (dieci) anni, nonché per la costituzione in favore della medesima Società promissaria concessionaria delle servitù, di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotto sul predetto Terreno, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale (il "Contratto Definitivo") in relazione al Terreno. A tal riguardo, la parte promissaria concessionaria, come sopra rappresentata, si impegna, con la sottoscrizione del Contratto Definitivo davanti al Notaio o con l'Atto di Accettazione, a indicare in modo



puntuale alla parte promittente concedente, che, come sopra rappresentata, sin da ora accetta, la tipologia e il numero di servitù che verranno effettivamente costituite sul Terreno.

1.2 Sulla predetta porzione di Terreno la parte promissaria concessionaria intende installare l'Impianto, costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio *inverter* e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento.

1.3 Resta inteso tra le parti che le porzioni di Terreno indicate in questa fase sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula del Contratto Definitivo, la Società promissaria concessionaria comunicherà alla parte promittente concedente le eventuali variazioni al posizionamento dell'Impianto, delle opere accessorie e delle servitù.

## **Articolo 2 – Stipula del contratto definitivo e diritto di opzione**

2.1 Le Parti confermano che il presente Accordo deve qualificarsi quale un contratto preliminare unilaterale di costituzione del diritto di superficie, con patto di opzione, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della parte promittente concedente, rimanendo libera la Società promissaria concessionaria di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo.

Salvo il caso in cui la Società promissaria concessionaria decida di esercitare il diritto di opzione e salvo quanto previsto dalla "Seconda Convenzione" del presente Accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta della Società promissaria concessionaria fatta pervenire alla parte promittente concedente entro 10 (dieci) giorni da tale richiesta, entro 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione del presente accordo.

2.2 In alternativa rispetto alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Accordo sopra stabilito, la parte promittente concedente, come sopra rappresentata, concede irrevocabilmente alla Società promissaria concessionaria, che, come sopra rappresentata, accetta, un diritto di opzione di cui all'art. 1331 del Codice Civile.

2.3 La parte promittente concedente, come sopra rappresentata, concede, inoltre, alla Società promissaria concessionaria il diritto, alla scadenza dei primi 18 (diciotto) mesi, di prorogare l'efficacia del presente Accordo per ulteriori 18 (diciotto) mesi, versando alla parte promittente concedente l'ulteriore importo, rispetto a quello versato ai sensi dell'art. 4, di Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) all'ettaro, a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi a quota parte del prezzo, come specificato nell'art. 4.3.

A tal riguardo, le Parti, come sopra rappresentate, precisano che la volontà di prorogare la scadenza dei primi 18 (diciotto) mesi e il pagamento degli ulteriori Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) Euro/ha dovranno essere comunicati alla parte promittente concedente almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza. Il pagamento dell'ulteriore somma, da imputarsi a quota parte del prezzo, per la proroga del termine di 18 (diciotto) mesi verrà corrisposto entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla suddetta comunicazione, alle coordinate bancarie e con le modalità di cui all'art. 4.

### Articolo 3 – Atto di Accettazione

3.1 – Entro il termine di cui al precedente articolo 2, come eventualmente prorogato, salvo il caso in cui, a insindacabile scelta della parte promissaria concessionaria, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, la medesima parte promissaria concessionaria potrà sottoscrivere un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche “Atto di Accettazione”), in virtù del quale la Canadian Solar Construction S.R.L. acquisterà il diritto di superficie nonché le servitù, secondo i termini e le condizioni concordati nella Seconda Convenzione del presente Accordo.

3.2 Al momento della sottoscrizione dell’Atto di Accettazione:

- (i) la Società promissaria concessionaria depositerà presso il Notaio rogante o autenticante la sottoscrizione il prezzo pattuito previsto dal seguente articolo 4, detratti gli importi corrisposti a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi a quota parte del prezzo, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte promittente concedente;
- (ii) il Notaio notificherà alla parte promittente concedente l’Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso;
- (iii) nel notificare alla parte promittente concedente l’Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la parte promittente concedente a riscuotere il prezzo pattuito e a lui versato dalla Società.

3.3 Con la stipulazione del Contratto Definitivo, ovvero con la notifica dell’Atto di Accettazione, la Società:

- (i) acquisterà il diritto di superficie e gli altri diritti qui previsti, e potrà procedere con tutte le trascrizioni del caso;
- (ii) prenderà possesso del Terreno per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell’Impianto.

### Articolo 4 - Corrispettivi e pagamenti

4.1 Il corrispettivo annuale per il diritto di superficie e le servitù è convenuto tra la Parti in Euro (duemilacinquecento virgola zero zero) €/ha (da qui in avanti il “Corrispettivo”) e quindi in complessivi Euro

Il Corrispettivo verrà pagato, alternativamente a libera scelta della promittente concedente, in una rata annuale anticipata (“Pagamento Rateizzato”) in una rata attualizzata e il residuo rateizzato nelle modalità sotto descritte (“Pagamento Attualizzato”), con accredito, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla parte promittente concedente (o a suoi aventi causa) e da questo ultimo comunicato alla Società tramite comunicazione scritta. L’inizio del pagamento, sia per il Pagamento Rateizzato sia per il Pagamento Attualizzato, del Corrispettivo decorrerà dalla o coinciderà con la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo o dell’Atto di Accettazione, a seconda dei casi (“Data di Inizio del Pagamento”).

Nel caso in cui la parte promittente concedente decida di procedere al Pagamento Attualizzato, il pagamento avverrà come segue:

- Euro ( ) alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo (pari al 40% - quaranta per cento - del Corrispettivo totale);
- Euro ( ) €/ha da pagarsi annualmente per la durata del Contratto Definitivo.

Esclusivamente nel caso in cui si decida di procedere con il Pagamento



Rateizzato del Corrispettivo, la Data di Inizio del Pagamento è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del diritto di superficie e delle servitù, e a partire dal secondo anno il Corrispettivo sarà annualmente adeguato in misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

4.2 Ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, Testo Unico in materia di documentazione amministrativa, delle responsabilità, anche penali, per il caso di dichiarazioni false, reticenti o fuorvianti, in particolare ai sensi degli artt. 3 e 76 del detto Testo unico, e dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria, in relazione all'art. 35, ventiduesimo comma, D.L. 4 luglio 2006, n. 223, così come modificato e convertito in L. 4 agosto 2006, n. 248 (c.d. Legge Bersani), le parti, come sopra rappresentate, dichiarano quanto segue:

- quanto ad Euro [REDACTED] [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria e da imputare a quota parte del prezzo di compravendita, sono stati corrisposti, in data 02 maggio 2019, dalla parte promittente concedente alla Società promissaria concessionaria, a mezzo di bonifico bancario addebitato sul conto corrente n. 100000007553 intestato alla società Canadian Solar Construction S.R.L. acceso presso Intesa Sanpaolo S.P.A. - fil. Milano e accreditato sul conto corrente sull'IBAN [REDACTED] intestato a Cereal Trade Società a Responsabilità Limitata e acceso presso bcc Sabteramo in Colle; **di questa quota parte del prezzo la parte promittente concedente rilascia ampia e liberatoria quietanza con la sottoscrizione del presente atto;**

- quanto ad Euro [REDACTED] [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria e da imputare a quota parte del prezzo di compravendita, saranno corrisposti entro tre (3) giorni dalla data odierna e accreditati sul medesimo conto corrente; le parti espressamente convengono e danno atto che la contabile bancaria attestante l'erogazione di detta quota parte del prezzo, costituirà prova e quietanza dell'effettivo pagamento dello stesso;

4.4 Il corrispettivo ora versato a titolo di caparra da imputarsi a quota parte del prezzo, da intendersi sia quello previsto dall'art. 4 sia quello previsto dall'art. 2 in caso di proroga, verrà detratto dal Corrispettivo relativo al primo anno o, in caso di Pagamento Attualizzato, dalla somma che verrà pagata in un'unica soluzione.

— **Articolo 5 – Garanzie e impegni accessori della Parte Venditrice.** —

5.1 La Parte promittente concedente, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità, che alla data di sottoscrizione del presente Accordo non esistono pesi, vincoli ed altre formalità pregiudizievoli salvo quanto segue:

-- servitù di elettrodotto a favore di SNAP S. p. A. e a carico della particella 218, in forza di atto autentico nelle firme dal Dott. NARCISO Ernesto, già Notaio in Brindisi, Rep. 18.955 del giorno 20 marzo 1985 e dal Dott. JEMMA, già Notaio di Roma, Rep. 27.988 del giorno 29 maggio 1986, registrato a Roma il giorno 10 giugno 1986 al n. 2/4267 e trascritto nei Registri Immobiliari di Brindisi il giorno 17 giugno 1986 al n. 7.269 d'ordine e al n. 6.310 di formalità;

-- servitù di metanodotto a favore di SNAM RETE GAS S. p. A. e a carico della particella 218, in forza di atto autenticato nelle firme dal Dott. LADISA Giuseppe, Notaio in Castellana Grotte, Rep. 35.837 del giorno 9 febbraio 2004 debitamente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari di Brindisi il giorno 6 marzo 2004 al n. 3.324 d'ordine e al n. 2.544 di formalità.

- vincolo di indivisibilità gravante sulla particella 198 e a favore della Regione Puglia risultante da atto del giorno 4 maggio 1983 a rogito del Dott. MANCUSO, già Notaio in Lecce, registrato a Lecce il giorno 12 maggio 1983 al n. 428 e trascritto nei Registri Immobiliari di Brindisi il giorno 23 luglio 1983 al n. 10.925 d'ordine e al n. 9.910 di formalità;

- vincolo di indivisibilità gravante sulla particella 198 e a favore della Regione Puglia risultante da atto del giorno 29 dicembre 2004 a rogito del Dott. ERRICO Michele, già Notaio in Brindisi, debitamente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari di Brindisi il giorno 18 gennaio 2005 al n. 1.076 d'ordine e al n. 831 di formalità.

La Parte promittente concedente, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce, altresì, alla stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione, a seconda dei casi, non esisteranno:

(i) diritti di prelazione e di servitù da parte di affittuari o di confinanti, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli, né situazioni in contrasto con alcuna normativa contro l'inquinamento o a tutela dell'ambiente, provvedimenti, regolamenti, ordinanze, ordini o direttive che possano impedire la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto

e

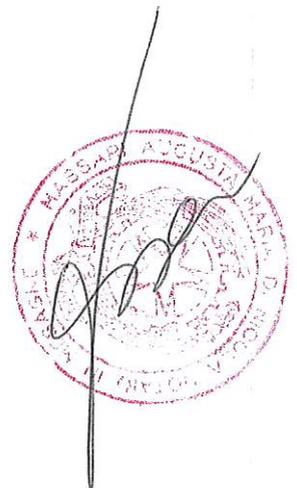
(ii) agenti inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, o altre sostanze pericolose o meno, sopra o sotto la superficie del Terreno.

La parte promittente concedente, come sopra rappresentata, garantisce, infine, di avere la piena proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Accordo e dichiara di averli ricevuti in forza dei titoli sopra meglio indicata alla lett. D) della premessa, i cui dati si abbiano qui interamente riportati e trascritti.

5.2 La parte promittente concedente, come sopra rappresentata, si impegna, sin d'ora, a produrre in sede di stipula del contratto definitivo la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 in ordine alla destinazione urbanistica del Terreno e dichiara, sin d'ora che, il Terreno in oggetto è classificato come rientrante in zona agricola e che non sono intervenute modifiche rilevanti ai fini degli strumenti urbanistici vigenti.

5.3 L'efficacia del presente accordo è sospensivamente condizionata all'ottenimento da parte della Società promissaria acquirente di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'Impianto, con condizioni e previsioni tali da renderlo economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della Società promissaria concessionaria e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine stabilito nell'art. 2 ("Condizioni Sospensive").

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 concedente. Le Parti, come sopra rappresentate, si obbligano a



sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le Condizioni Sospensive sono mancate, così da poter procedere alla definizione dei loro rapporti contrattuali.

#### **Articolo 6 – Immissione nel possesso e accesso ai fondi**

6.1 La Società promissaria concessionaria sarà immessa nel possesso del Terreno oggetto del presente Accordo contestualmente alla sua stipula del Contratto Definitivo.

6.2 - La Società promissaria concessionaria avrà il diritto di accedere al Terreno per ogni fine connesso con l'installazione dei moduli fotovoltaici e delle opere connesse alla realizzazione, esercizio e manutenzione dell'Impianto, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione, a seconda dei casi.

6.3 A tal fine, la parte promittente concedente, come sopra rappresentata, si impegna a consentire alla Società promissaria concessionaria nel periodo di validità del presente Accordo, il transito di uomini e mezzi sul Terreno di sua proprietà, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni inerenti al progetto, ivi compreso, ad eseguire eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale del Terreno, compatibilmente, per quanto possibile, con la conservazione e il mantenimento delle colture in atto.

#### **Articolo 7 – Vincoli Accessori**

7.1 Con il presente Accordo le Parti, come sopra rappresentate, espressamente convengono che è loro volontà costituire, come in effetti costituiscono, vincolo a favore della Società promissaria concessionaria con il quale la parte promittente concedente si obbliga a non concedere l'eventuale restante parte del Terreno di loro proprietà nel raggio di 200 (duecento) m di distanza dal perimetro dell'Impianto a terzi per scopi analoghi (impianti fotovoltaici o eolici) o per la realizzazione di opere e manufatti che possano creare ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'Impianto, né a concedere a terzi il diritto di realizzare tali opere, senza il preventivo consenso scritto della Società promissaria concessionaria.

7.2 La parte promittente concedente, come sopra rappresentata, si impegna inoltre a non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti, ivi compresi quelli di servitù e di superficie concessi alla Società con il presente Accordo.

7.3 La parte promittente concedente, come sopra rappresentata, dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che le servitù ed il diritto di superficie vengono concessi alla Società promissaria concessionaria a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dalla parte promittente concedente.

7.4 Il diritto di superficie di cui al presente Accordo avrà la durata di anni 30

(trenta) a decorrere dalla data di stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione, a seconda dei casi, con facoltà della Società promissaria concessionaria di prorogare unilateralmente tale durata di ulteriori 10 (dieci) anni alle medesime condizioni, mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi almeno 3 (tre) mesi prima della rispettiva scadenza.

7.5. Le Parti, come sopra rappresentate, concordano che qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà della Società promissaria concessionaria, tanto inizialmente come alla data di scadenza del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione, a seconda dei casi.

7.6 In deroga all'art. 953 c.c., le Parti, come sopra rappresentate, convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà della Società promissaria concessionaria. Alla scadenza del diritto di superficie decorsi 30 (trenta) anni, o come eventualmente prorogato, ovvero, in caso di recesso e in ogni altro caso di scioglimento del rapporto, la Società promissaria concessionaria avrà l'obbligo di provvedere entro il termine di 12 (dodici) mesi al ripristino dello stato originario del Terreno così come consegnato al momento della firma del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione, a seconda dei casi, cioè privo di colture o piante, eliminando ogni manufatto e impianto presente sullo stesso. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in capo alla parte promittente concedente. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 12 (dodici) mesi successivo alla scadenza, la Società promissaria concessionaria pagherà un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle opere. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di 12 (dodici) mesi, l'importo sarà proporzionalmente parametrato al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Si precisa, inoltre, che nel rispetto della normativa vigente ai fini del rilascio delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'Impianto, la Società promissaria concessionaria emetterà a favore della Regione Puglia apposita fideiussione a garanzia dell'esecuzione del piano di dismissione dell'Impianto e delle opere accessorie ai fini della messa in ripristino dei luoghi e fornirà copia della stessa alla parte promittente concedente al momento della stipula del Contratto Definitivo.

7.7. In deroga all'art. 936 c.c. la parte promittente concedente, come sopra rappresentata, rinuncia espressamente all'accessione, si obbliga sin da ora a consentire alla Società promissaria concessionaria e/o ai soggetti dalla stessa delegati, il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul Terreno, anche successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione, a seconda dei casi.

7.8 La parte promittente concedente, come sopra rappresentata, afferma espressamente che, alla scadenza del diritto di superficie o in caso di recesso anticipato, fatto salvo l'eventuale rinnovo, l'Impianto ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connessi realizzati sul Terreno, resteranno di esclusiva proprietà della Società promissaria concessionaria.



7.9 La parte promittente concedente, come sopra rappresentata, si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

7.10 Le Parti, come sopra rappresentate, concordano che, fino alla data della stipula del Contratto Definitivo, il Terreno continuerà ad essere condotto o dagli abituali comodatari o da altri soggetti che potranno attuare programmazioni pluriennali sul Terreno che includono anche richieste di contributi per specifici impegni di coltivazione. Con la stipula del Contratto Definitivo i comodatari rinunceranno per iscritto alla conduzione del Terreno ed eventuali altri diritti.

Alla data di stipula del Contratto Definitivo, la Società promissaria concessionaria, come sopra rappresentata, si impegna a versare alla parte promittente concedente Euro 15.000,00 (quindici mila virgola zero zero) a titolo di indennizzo per la perdita della raccolta del frutto pendente generato da coltivazioni già in atto al momento della stipula del Contratto Definitivo stesso.

#### **Articolo 8 – Recesso e inadempimento**

8.1 Le Parti, come sopra rappresentate, espressamente convengono che è facoltà della Società promissaria concessionaria recedere in qualunque momento dal presente Accordo mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi a quota parte del prezzo, che la parte promittente concedente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dalla Canadian Solar Construction S.R.L.

8.2 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo della parte promittente concedente, che limitino parzialmente o impediscano alla Società promissaria concessionaria la realizzazione delle attività di cui al presente Accordo, la medesima Società promissaria concessionaria avrà la facoltà di recedere immediatamente dallo stesso, fatto salvo il suo diritto a richiedere il risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

#### **Articolo 9 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971**

9.1 - La parte promittente concedente, come sopra rappresentata, 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 entro 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente Accordo.

La parte promittente concedente, come sopra rappresentata, si obbliga altresì a dare comunicazione alla Società promissaria concessionaria sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

9.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 9.1 dovrà:

- (i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto;
- (ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;
- (iii) includere l'offerta di acquisto del Terreno, 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 concedente, come sopra rappresentata, 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.

9.3 - 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, le Parti adotteranno tutte le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente Accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra la parte promittente concedente e il coltivatore che abbia esercitato il diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la proprietà del Terreno 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 concedente.

9.4 Le Parti, come sopra rappresentate, 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 saranno a questa ultima comunque restituite a titolo definitivo dalla parte promittente concedente.

9.5 Le Parti, come sopra rappresentate, 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, la Società promissaria concessionaria 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.

9.6 Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dalla Società promissaria concessionaria per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico, quest'ultima si riserva il diritto di recedere dal presente Accordo, dandone comunicazione scritta alla parte promittente concedente. In tale caso, la parte promittente concedente sarà obbligata a restituire alla Società le somme fino a tale data percepite da questa ultima.

#### **Articolo 10 – Cessione**

10.1 La parte promittente concedente, come sopra rappresentata, presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Società promissaria concessionaria possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Accordo 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.

10.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dall'Accordo, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla parte promittente concedente.

10.3 Tale cessione sarà comunicata per iscritto dalla Società alla parte



promittente venditrice entro 30 (trenta) giorni dal suo perfezionamento.——  
10.4 Le Parti, come sopra rappresentate, convengono espressamente che, qualora la predetta cessione avvenga nei confronti di una società controllata da Canadian Solar, la stessa non avrà effetto liberatorio nei confronti della Società promissaria concessionaria, la quale rimarrà obbligata nei confronti della parte promittente concedente per tutti gli obblighi derivanti dalla stipula del presente Accordo o del Contratto Definitivo.——

#### —————**Articolo 11 - Equità dei corrispettivi**—————

11.1 Le Parti, come sopra rappresentate, si danno espressamente atto che i corrispettivi pattuiti con il presente Accordo sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come equo compenso spettante alla parte promittente concedente con riferimento alla compravendita da parte della Società promissaria concessionaria del Terreno per le finalità sopra descritte.——

#### —————**Articolo 12 – Comunicazioni**—————

12.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente Accordo, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al presente Accordo e al Contratto Definitivo o all'Atto di Accettazione, a seconda dei casi, si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai seguenti indirizzi:——

-- parte promissaria acquirente:——

Società Canadian Solar Construction S.r.l., Via Mercato 3, 20121 Milano (MI)- elvira.foti@canadiansolar.com.——

-- parte promittente venditrice:——

-- Cereal Trade s.r.l., Contrada Torre La Macchia, Altamura (BA), all'attenzione del legale rappresentate Vicenti Pasquale.——

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 13 - Spese e imposte**—————

13.1 Saranno a carico della Società le spese di registrazione e trascrizione relativi al presente Accordo, all'Atto di Accettazione ed alla stipula del Contratto Definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge.——

#### —————**Articolo 14 - Riservatezza**—————

14.1 Le Parti, come sopra rappresentate, si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di dominio pubblico.——

#### —————**Articolo 15 – Formazione dell'accordo**—————

15.1 Il presente Accordo è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.——

#### —————**Articolo 16 – Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente**—————

16.1 Il presente Accordo è disciplinato dalla legge italiana e per quanto non espressamente disciplinato dal presente Accordo si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.——

16.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente Accordo in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.

16.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 (quarantacinque) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Brindisi, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

## **TITOLO II - SECONDA CONVENZIONE**

### **PROPOSTA IRREVOCABILE**

#### **Articolo 1 – Consenso ed oggetto**

1.1 La CEREAL TRADE SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA, come sopra rappresentata, si impegna nei confronti della CANADIAN SOLAR CONSTRUCTION S.R.L. a tener ferma la seguente proposta di costituzione di diritto di superficie, che qui si espone.

#### **Articolo 2 - Oggetto**

2.1 La Cereal Trade Società A Responsabilità Limitata, come rappresentata, propone alla Canadian Solar Construction S.R.L., con gli effetti di cui all'art. 1329 c.c., indi rinunciando alla facoltà di revoca unilaterale, ed impegnandosi a tener ferma la presente proposta entro il termine di 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione del presente (e con facoltà di proroga da esercitarsi su iniziativa della Società promissaria concessionaria per come convenuto al punto 2.3 dell'art. 2 della prima convenzione), la costituzione di un diritto di superficie per 30 (trenta) anni in favore della Canadian Solar Construction S.R.L., con facoltà della medesima Società di prorogare unilateralmente tale durata di 10 (dieci) anni, consistente nel fare e mantenere un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte solare, nonché la costituzione in favore della predetta Società delle servitù, di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotto sulla predetta superficie, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale in relazione al Terreno dettagliatamente descritto quanto ad ubicazione, consistenza, confini ed estremi catastali, nella superiore premessa.

A tal riguardo, la Canadian Solar Construction S.R.L., con la sottoscrizione dell'Atto di Accettazione davanti al Notaio indicherà in modo puntuale alla parte proponente, che sin da ora accetta, il percorso delle servitù che verranno effettivamente costituite sul Terreno.

#### **Articolo 3 - Condizioni della costituzione di diritto di superficie**

3.1 Su detto terreno la Canadian Solar Construction S.R.L. potrà installare l'Impianto, costituito da strutture infisse sul Terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento.

Il diritto di superficie oggetto della presente proposta è stipulata per la durata di anni 30 (trenta) con inizio dalla data in cui la Canadian Solar Construction S.R.L. notificherà l'Atto di Accettazione di cui in appresso, con facoltà della medesima Società di prorogare unilateralmente tale durata di ulteriori 10 (dieci) anni alle medesime condizioni, mediante richiesta a mezzo raccomandata A.R. da inviarsi alla parte costituente (o suoi aventi causa) con un preavviso di almeno tre (3) mesi rispetto alla anzidetta



scadenza trentennale.

3.2 La parte proponente, come sopra rappresentata, concede inoltre alla Canadian Solar Construction S.R.L. il diritto, alla scadenza dei primi 18 (diciotto) mesi, di prorogare l'efficacia della presente seconda convenzione per ulteriori 18 (diciotto) mesi, versando al proponente l'ulteriore importo, rispetto a quello versato ai sensi dell'art. 4, di Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) per ettaro a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi a quota parte del prezzo. A tal riguardo, le Parti, come sopra rappresentate, precisano che la volontà di prorogare la scadenza dei primi 18 (diciotto) mesi ed il pagamento degli ulteriori Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) per ettaro dovranno essere comunicati al Proprietario almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza. Il pagamento dell'ulteriore somma in acconto per la proroga del termine di 18 (diciotto) mesi verrà corrisposta entro il trenta giorni lavorativi dalla comunicazione dalla suddetta comunicazione, alle coordinate bancarie e con le modalità stabilite nell'art. 4 della presente convenzione.

3.3 Le parti, come sopra rappresentate, convengono che alla predetta scadenza - originaria o prorogata - la Canadian Solar Construction S.R.L. dovrà procedere, a sue esclusive cure e spese, alla rimessione in pristino del suolo oggetto della presente convenzione mediante rimozione dell'intero impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte solare installato e bonifica del sito, con conseguente smaltimento di ogni residuo e/o rifiuto.

Quanto ceduto con la presente proposta verrà trasferito (in caso di accettazione da parte della parte oblata Canadian Solar Construction S.R.L.) nello stato di fatto in cui si trova, ben noto ed accettato dalla beneficiaria del diritto di superficie, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, e con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dai titoli di provenienza.

#### **Articolo 4 - Prezzo e modalità di pagamento**

4.1 La Canadian Solar Construction S.R.L., come sopra rappresentata, propone quale corrispettivo annuale per il diritto di superficie e le servitù Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ettaro (da qui in avanti il "Corrispettivo") e quindi in complessivi **Euro 73.529,75 (settantatremilacinquecentoventinove virgola settantacinque) annuali.**

Il Corrispettivo verrà pagato, alternativamente, a libera scelta del promittente concedente, in una rata annuale anticipata ("Pagamento Rateizzato") o in un'unica soluzione attualizzata ("Pagamento Attualizzato"), previo accordo scritto tra le Parti, con accredito, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato al proponente (o a suoi aventi causa) e da questo ultimo comunicato alla Canadian Solar Construction S.R.L. tramite comunicazione scritta. L'inizio del pagamento, sia per il Pagamento Rateizzato sia per il Pagamento Attualizzato, del Corrispettivo decorrerà dalla o coinciderà con la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione, a seconda dei casi ("Data di Inizio del Pagamento").

Nel caso in cui la parte promittente concedente decida di procedere al Pagamento Attualizzato, il pagamento avverrà come segue:

- Euro 352.942,80 (trecentocinquantaduemilanovecentoquarantadue virgola ottanta) alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo (pari al

40% - quaranta per cento - del Corrispettivo totale); \_\_\_\_\_

- Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) €/ha da pagarsi annualmente per la durata del Contratto Definitivo . \_\_\_\_\_

Esclusivamente nel caso in cui la promittente concedente decida di procedere con il Pagamento Rateizzato del Corrispettivo, la Data di Inizio del Pagamento è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del diritto di superficie e delle servitù, e a partire dal secondo anno il Corrispettivo sarà annualmente adeguato in misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente. \_\_\_\_\_

Ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, Testo Unico in materia di documentazione amministrativa, delle responsabilità, anche penali, per il caso di dichiarazioni false, reticenti o fuorvianti, in particolare ai sensi degli artt. 3 e 76 del detto Testo unico, e dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria, in relazione all'art. 35, ventiduesimo comma, D.L. 4 luglio 2006, n. 223, così come modificato e convertito in L. 4 agosto 2006, n. 248 (c.d. Legge Bersani), le parti, come sopra rappresentate, dichiarano quanto segue: \_\_\_\_\_

- quanto ad Euro \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ e) a titolo di caparra confirmatoria e da imputare a quota parte del prezzo di compravendita, sono stati corrisposti, in data 02 maggio 2019, dalla parte promittente concedente alla Società promissaria concessionaria, a mezzo di bonifico bancario addebitato sul conto corrente n. 100000007553 intestato alla società Canadian Solar Construction S.R.L. acceso presso Intesa Sanpaolo S.P.A. - fil. Milano e accreditato sull'IBAN \_\_\_\_\_ a Responsabilità Limitata e acceso presso \_\_\_\_\_; **di questa quota parte del prezzo la parte promittente concedente rilascia ampia e liberatoria quietanza con la sottoscrizione del presente atto;** \_\_\_\_\_

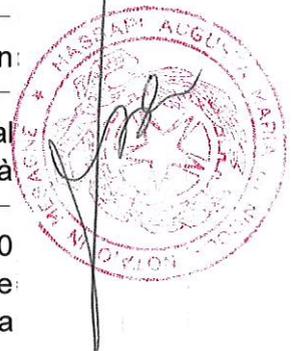
- quanto ad Euro \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ a titolo di caparra confirmatoria e da imputare a quota parte del prezzo di compravendita, saranno corrisposti entro tre (3) giorni dalla data odierna e accreditati sul medesimo conto corrente; le parti espressamente convengono e danno atto che la contabile bancaria attestante l'erogazione di detta quota parte del prezzo, costituirà prova e quietanza dell'effettivo pagamento dello stesso; \_\_\_\_\_

- nell'eventuale atto di accettazione della presente proposta irrevocabile dovrà essere contenuta l'indicazione delle modalità di pagamento del prezzo nel rispetto dell'art. 49 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231, ulteriori modifiche ed integrazioni, conferendosi, a tal fine, alla parte oblata, ogni più ampio mandato a rendere la dichiarazione, anche in nome e conto della parte proponente; \_\_\_\_\_

- non si sono avvalse, fino a questo momento, dell'intervento di alcun mediatore ex artt. 1754 ss. c.c. \_\_\_\_\_

Il Primo e Secondo Anticipo verranno detratti dal Corrispettivo relativo al primo anno o, in caso di Pagamento Attualizzato, dalla somma che verrà pagata in un'unica soluzione. \_\_\_\_\_

Il Notaio rogante notificherà al proponente l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso; nel notificare al proponente l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente il Proprietario a \_\_\_\_\_



riscuotere il prezzo pattuito e versato dalla Canadian Solar Construction S.R.L.

#### **Articolo 5 - Precisazioni**

5.1 L'immobile in oggetto sarà oggetto di costituzione di diritto di superficie e di servitù nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, che la parte proponente, come sopra rappresentata, si impegna a non modificare fino al momento dell'accettazione, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, onere e diritto inerente.

#### **Articolo 6 - Possesso**

6.1 Nel possesso giuridico di quanto in oggetto la Società sarà immessa dal giorno in cui farà pervenire, nelle forme e nei termini di cui in seguito, al Proponente, copia dell'Atto di Accettazione della presente proposta irrevocabile, ad ogni effetto utile ed oneroso.

#### **Articolo 7 - Garanzia per l'evizione**

7.1 La parte proponente, come sopra rappresentata, garantisce la piena libertà e disponibilità di quanto in oggetto, e che il Terreno in oggetto sarà trasferito libero da pesi, vincoli, privilegi, anche di natura fiscale, diritti di terzi in genere, trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, salvo quanto segue:—

-- servitù di elettrodotto a favore di SNAP S. p. A. e a carico della particella 218, in forza di atto autentificato nelle firme dal Dott. NARCISO Ernesto, già Notaio in Brindisi, Rep. 18.955 del giorno 20 marzo 1985 e dal Dott. JEMMA, già Notaio di Roma, Rep. 27.988 del giorno 29 maggio 1986, registrato a Roma il giorno 10 giugno 1986 al n. 2/4267 e trascritto nei Registri Immobiliari di Brindisi il giorno 17 giugno 1986 al n. 7.269 d'ordine e al n. 6.310 di formalità;

-- servitù di metanodotto a favore di SNAM RETE GAS S. p. A. e a carico della particella 218, in forza di atto autentificato nelle firme dal Dott. LADISA Giuseppe, Notaio in Castellana Grotte, Rep. 35.837 del giorno 9 febbraio 2004 debitamente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari di Brindisi il giorno 6 marzo 2004 al n. 3.324 d'ordine e al n. 2.544 di formalità.

- vincolo di indivisibilità gravante sulla particella 198 e a favore della Regione Puglia risultante da atto del giorno 4 maggio 1983 a rogito del Dott. MANCUSO, già Notaio in Lecce, registrato a Lecce il giorno 12 maggio 1983 al n. 428 e trascritto nei Registri Immobiliari di Brindisi il giorno 23 luglio 1983 al n. 10.925 d'ordine e al n. 9.910 di formalità;

- vincolo di indivisibilità gravante sulla particella 198 e a favore della Regione Puglia risultante da atto del giorno 29 dicembre 2004 a rogito del Dott. ERRICO Michele, già Notaio in Brindisi, debitamente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari di Brindisi il giorno 18 gennaio 2005 al n. 1.076 d'ordine e al n. 831 di formalità.

#### **Articolo 8 - Garanzia per i vizi**

8.1 La parte proponente, come sopra rappresentata, garantisce che l'immobile in oggetto sarà immune da vizi materiali non apparenti che lo rendano inidoneo all'uso o ne diminuiscano apprezzabilmente il valore.

#### **Articolo 9 - Menzioni urbanistiche**

9.1 La parte proponente, come sopra rappresentata, conferisce espressamente alla Società oblata la facoltà di allegare al detto atto il certificato di destinazione valido alla data di detto Atto di Accettazione, dando per rata e valida la produzione ed allegazione di un certificato avente corso di validità; a tal fine pertanto si conferisce alla Società oblata, con il

presente atto, ogni ampio mandato per rendere la dichiarazione in merito in nome e per conto della stessa parte proponente.

#### **Articolo 10 - Ipoteca legale**

10.1 La parte proponente, come sopra rappresentata, dichiara che in sede di atto di accettazione rinuncerà, ove ne ricorrano i presupposti, a qualsiasi diritto di ipoteca legale scaturente dal trasferimento definitivo, con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Articolo 11 – Termine e modalità per l'accettazione**

11.1 Le Parti, come sopra rappresentate, convengono che la parte proponente resti vincolata alla proposta per 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto, salvo proroga concessa dalla parte proponente ai sensi dell'art. 2 della superiore prima convenzione e del precedente Art.3.

L'accettazione dovrà pervenire, entro il menzionato termine, alla parte proponente in forma di notifica di un atto unilaterale sottoscritto dalla Canadian Solar Construction S.R.L dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "Atto di Accettazione"), in virtù del quale la medesima Società acquisterà la proprietà del Terreno secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Accordo.

All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(i) la Canadian Solar Construction S.R.L depositerà presso il Notaio il Corrispettivo, detratti gli importi corrisposti a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi a quota parte del prezzo, nella superiore prima convenzione, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte proponente;

(ii) il Notaio notificherà alla parte proponente l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso;

(iii) nel notificare alla parte proponente l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la parte proponente a riscuotere il prezzo pattuito e versato dalla Società.

L'accettazione resa in qualsiasi altra forma sarà considerata priva di effetto.

L'Atto di Accettazione conterrà *inter alia*, (i) la facoltà della Società obblata di cessione agli stessi termini di cui all'Articolo 10 della Prima Convenzione, e (ii) le medesime dichiarazioni e garanzie della parte proponente di cui al presente Accordo.

#### **Articolo 12 – Spese ed imposte**

12.1 Spese ed imposte del presente atto, accessorie e conseguenti, sono a carico della Canadian Solar Construction S.R.L

#### **Articolo 13 – Elezione di domicilio –**

13.1 Ai fini della notifica dell'Atto di Accettazione della presente proposta la parte proponente, come sopra rappresentata, elegge domicilio come in comparizione, se qui irreperibile, presso la casa comunale del comune di residenza.

F.to VICENTI Pasquale; F.to AVENTAGGIATO Antonio  
Repertorio n. 3250

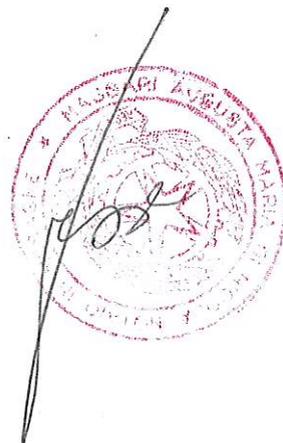
Raccolta n. 2481

**Autentica di firme**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventi il giorno venticinque del mese di novembre

(25 novembre 2020)



in Mesagne presso il mio Studio alla Via Sandonaci civ. 29

CERTIFICO

io sottoscritta Avv. Augusta Maria Massari, Notaio residente in Mesagne, con Studio alla Via Sandonaci civ.29, iscritta al Ruolo presso il Collegio Notarile del Distretto di Brindisi, che, previa lettura da me datane alla stessa della scrittura privata sopra estesa e con esonero espresso, fatto dalle parti a me Notaio, della lettura degli allegati:

--- da un lato, quale parte promittente concedente/proponente:

**VICENTI Pasquale**, nato a Altamura (BA), il giorno 24 settembre 1981 e residente in Altamura (BA) alla Via Lama di Cervo e domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui *infra*, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di amministratore unico e rappresentante legale della:

**CEREAL TRADE SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA**, società di diritto e nazionalità italiana, con sede in Altamura (BA) alla Contrada Torre La Macchia, capitale sociale Euro 118.000,00 (centodiciottomila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Bari al numero, codice fiscale e Partita IVA n. 06348400729, REA n. BA - 479709, PEC cerealtradesrl@pec.it, legittimato al presente atto in forza di Legge e di Statuto;

--- dall'altro lato, quale parte promissaria concessionaria/oblata:

**AVENTAGGIATO Antonio**, nato a Galatina (LE) il giorno 25 novembre 1985 e domiciliato per l'incarico presso la sede legale della Società, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in nome e per conto di:

**CANADIAN SOLAR CONSTRUCTION S.R.L.**, società di diritto e nazionalità italiana, con sede in Milano (MI) alla Via Mercato civ. 3/5, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente sottoscritto e interamente versato, iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano al numero, codice fiscale e Partita IVA n. 09360300967, REA n. MI - 2085148, indirizzo PEC canadiansolarconstruction@legalmail.it, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CANADIAN SOLAR UK PROJECTS LTD, legittimato al presente atto in forza di procura speciale a rogito del Dott. Ciro de Vivo, Notaio in Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, Rep. 59.276, che, in copia analogica certificata da me Notaio conforme a documento informatico, già allegata al presente atto, sotto la lettera "A".  
della cui identità personale io Notaio sono certa, hanno firmato la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi e dell'allegato, in presenza di me Notaio, che sottoscrivo infine, nei detti fogli intermedi e nell'allegato, alle ore 14 (quattordici) e minuti 00 (zero zero).

Mesagne, 25 novembre 2020

F.to Augusta Maria MASSARI Notaio segue impronta sigillo

----- PROCURA SPECIALE -----

Il sottoscritto: -----

-- Dott. Giampiero Gugliotta, nato a Cosenza (CS) il giorno 27 ottobre 1972, domiciliato per la carica presso la sede sociale nella sua qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante della società "CANADIAN SOLAR CONSTRUCTION S.R.L.", con socio unico, con sede in Milano (MI), Via Mercato 3/5, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato, iscritta presso il registro delle imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi con numero di iscrizione e codice fiscale 09360300967, REA n. MI-2085148 (la "Società"), munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del consiglio di amministrazione in data 13 ottobre 2020, in nome e per conto della Società, -----

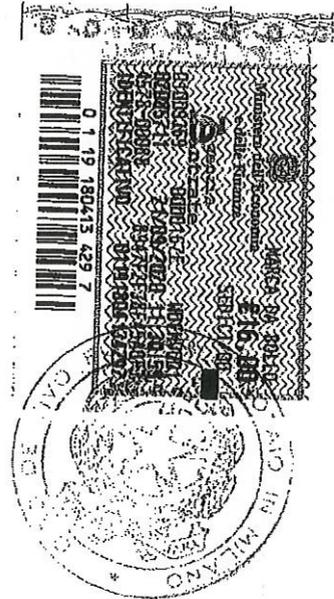
----- conferisce -----

al signor ANTONIO AVENTAGGIATO, nato a Galatina (LE), il giorno 25 novembre 1985, Codice Fiscale VNT NTN 85S25 D862F, domiciliato per la carica presso la sede legale della Società (il "Procuratore") procura speciale con la quale il Procuratore, in nome e per conto della Società potrà esercitare i poteri di seguito elencati: -----

1. Negoziare, concludere, sottoscrivere la proposta irrevocabile e il contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie di un fondo agricolo sito nella località di Brindisi (BR) dell'estensione catastale di 29 ha 41 are 19 ca di proprietà di "Cereal Trade S.r.l." (P.IVA 06348400729) (il "Contratto"), innanzi a qualsiasi pubblico notaio. -----
2. Negoziare, modificare, emendare il Contratto, convenendone e stabilendone tutti i patti, le clausole, gli effetti e le condizioni. -----
3. Sottoscrivere, modificare, rilasciare e integrare tutti i necessari accordi, atti (anche unilaterali), contratti, documenti, dichiarazioni, certificazioni connessi o correlati al Contratto; nonché compiere qualunque atto, adempimento, formalità o attività, anche nei confronti di qualsiasi autorità pubblica o privata, inclusi il registro delle imprese o qualsiasi pubblico notaio, che si dovessero rendere necessari, utili od opportuni, alla conclusione del Contratto, senza che pertanto si possa eccepire al Procuratore la mancanza o l'insufficienza dei poteri stessi e con promessa di averne l'operato per rato e valido fin da ora, senz'uso di ratifica alcuna, in modo che il Procuratore possa compiere tutto quel che potrebbe far la parte dante causa se presente. -----

La presente Procura non può essere delegata a nessun altro soggetto. -----

La presente Procura è governata esclusivamente dal diritto italiano e qualsivoglia controversia alla stessa relativa o



STAMPATA

collegata dovrà essere instaurata presso il foro di Milano. -  
Questa Procura sarà valida fino al 20 Novembre 2020. -----

*Giuseppe Uff. Be*



*linodur*

N. 59276 di Repertorio -----

----- AUTENTICA DI FIRMA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Certifico io sottoscritto Dott. Ciro de Vivo, Notaio in Milano, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, che: --  
-- Dott. Giampiero Gugliotta, nato a Cosenza (CS) il giorno 27 ottobre 1972, domiciliato per la carica presso la sede sociale nella sua qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante della società "CANADIAN SOLAR CONSTRUCTION S.R.L.", con socio unico, con sede in Milano (MI), Via Mercato 3/5, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato, iscritta presso il registro delle imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi con numero di iscrizione e codice fiscale 09360300967, REA n. MI-2085148, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del consiglio di amministrazione in data 13 ottobre 2020, -----  
della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, ha sottoscritto alla mia presenza, in calce, il presente atto, previa lettura da me datane allo stesso. -----  
Milano, Largo Donegani n. 2, presso il mio studio, tredici ottobre duemilaventi. -----

*l'insolito*



----- Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico -----  
----- (art.22, comma 1, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 art. 68-ter, -----  
----- legge 16 febbraio 1913, n. 89) -----

Certifico io sottoscritto Dott. Ciro de Vivo, Notaio in Milano, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di Certificato di Vigenza fino al 31/07/2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia composta da 3 pagine su numero 2 fogli e contenuta in un supporto informatico, è conforme al documento originale analogico nei miei rogiti, firmato a norma di legge. -----

Ai sensi dell'art. 22, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, l'esecuzione e produzione della presente copia di documento analogico formata su supporto informatico, "sostituisce quella dell'originale". -----

La presente copia è munita di marca da bollo n. 01191804134297 del 21 settembre 2020. -----

Milano, Largo Donegani n. 2, presso il mio studio, tredici ottobre duemilaventi. --

File firmato digitalmente dal notaio Dott. Ciro de Vivo -----



**Augusta Maria  
MASSARI  
NOTAIO**

Repertorio n. 3249

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritta Avv. Augusta Maria MASSARI, notaio in Mesagne, con studio alla Via Sandonaci civ. 29, iscritta nel Distretto Notarile di Brindisi,

CERTIFICO

che la presente copia, redatta su supporto analogico, composta di numero 4 (quattro) pagine su 2 (due) fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal Dott. de VIVO Ciro, Notaio in Milano, di conformità all'originale con firma digitale, la cui validità è stata da me Notaio accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://esigne.exe> ove risulta la vigenza (dal giorno 31 luglio 2020 alle 8:17:47 al giorno 31 luglio 2023 alle 08:17:47) del certificato della firma digitale di detto Dott. de VIVO Ciro, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority (CRL numero 1176 del giorno 24 novembre 2020 alle ore 14:54:41).

Mesagne, alla Via Sandonaci civ. 29, venticinque novembre duemilavent

*Augusta Maria Massari*



Studio Notarile Massari

Via Sandonaci civ. 29, 72023 - Mesagne (BR)

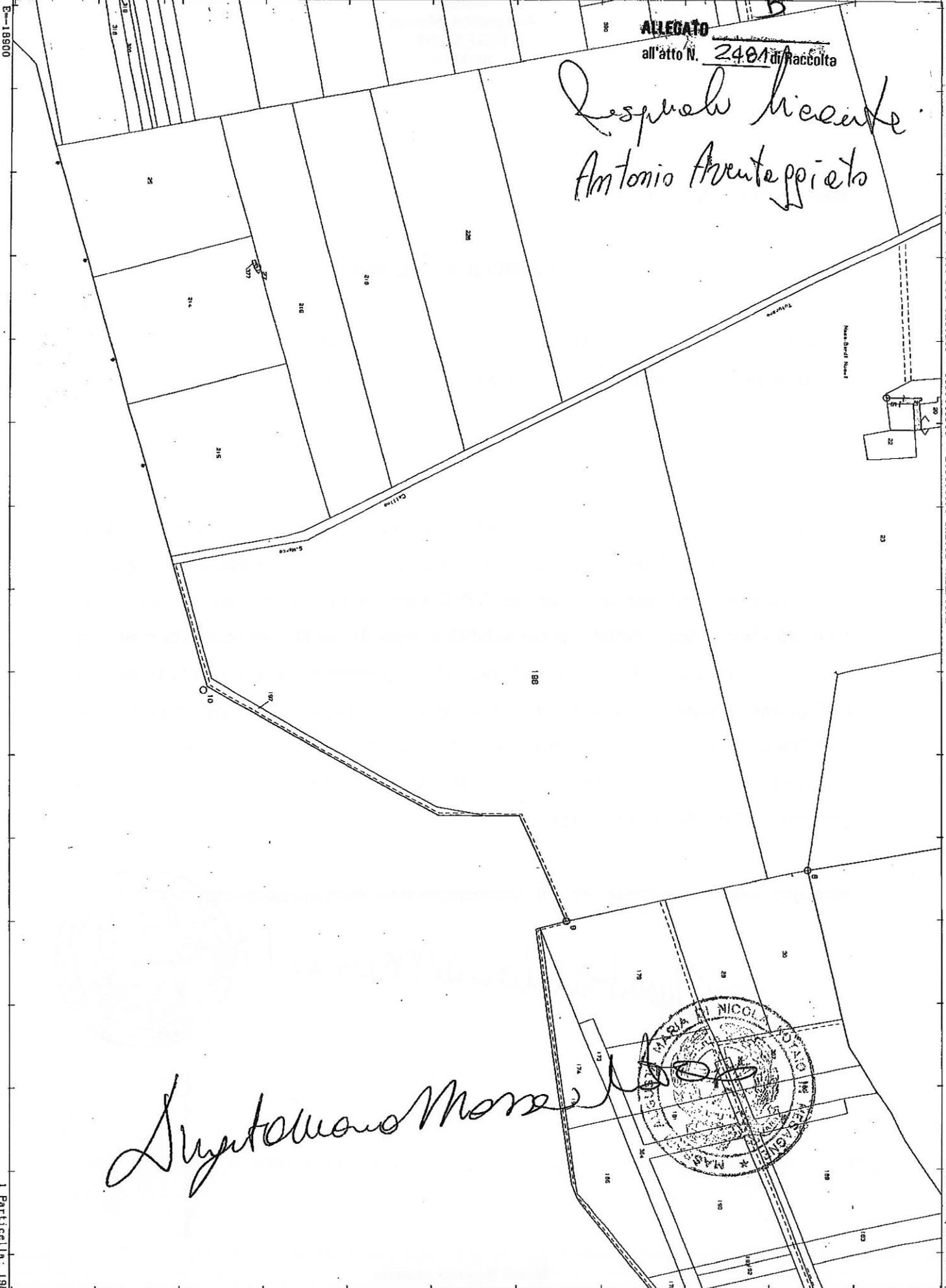
"B"

ALLEGATO

all'atto N. 2401 di raccolta

Espresso licenze  
Antonio Aventeppieto

Direzione Provinciale di Brindisi Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SALICE VALENTINA



Suzanna Maria...



**Attesto io Avv. Augusta Maria MASSARI, NOTAIO in Mesagne, iscritta presso il Collegio Notarile del Distretto di Brindisi, che la su estesa copia è conforme all'originale che, munito delle debite firme su più fogli, trovasi depositato nei miei rogiti. Si rilascia per uso consentito.**

**Mesagne, 12 dicembre 2020**

*Augusta Maria Massari Notaio*



