

CONTRATTO DI SVILUPPO CONGIUNTO DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO E DI UN PROGETTO AGRICOLO.

TRA

- 1) **FRI-EL GREEN HOUSE SRL Società Agricola**, con sede legale in Ostellato (FE) alla Via delle Serre n.1, C.F. e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Ferrara 02751710217, nella persona del Legale rappresentante p.t. sig. Florian Gostner , (di seguito **[FGH]**)

E

- 2) **Fri-El Solar S.r.l.**, Piazza del Grano n. 3, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Bolzano 02023090380, in persona del Legale rappresentante p.t. Ernst Gostner, (di seguito "**Fri-el**").

(**FGH** e **FRI-EL** saranno di seguito indicati collettivamente come "**Parti**" e ciascuna una "**Parte**"),

PREMESSO CHE:

- A)** FGH è una società che ha come oggetto sociale l'esercizio in via esclusiva di attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, in particolare nei settori della viticoltura, dell'ortofrutta e della coltivazione del mais, ed ha in programma l'avvio della produzione di colture officinali e coltivazioni arboree;
- B)** Fri-el è una società italiana attiva, inter alia, nel settore della progettazione, sviluppo, costruzione e gestione di impianti di produzione di energia rinnovabile, in particolare da fonte fotovoltaica;
- C)** Le Parti sono intenzionate a valutare e, eventualmente, a sviluppare congiuntamente, ma ciascuna secondo competenza, un progetto agrovoltaiico che prevede la coesistenza sui medesimi terreni di un produzione agricola di volta in volta stabilita e realizzata dalla FGH (**il Progetto Agricolo**) e di un progetto fotovoltaico (**il Progetto Agrovoltaiico**);
- D)** in considerazione di quanto precede, le Parti intendono con la sottoscrizione del presente contratto di sviluppo congiunto dei progetti (**il "Contratto"**), disciplinare i reciproci impegni al fine di realizzare e gestire i Progetti Agrovoltaiici.

TUTTO CIÒ PREMESSO

le Parti convengono quanto segue

1. Definizioni e interpretazione

- 1.1 Le premesse ("**Premesse**") e i seguenti allegati ("**Allegati**") costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.
- 1.2 I documenti che formano parte integrante del presente Contratto sono esplicitivi l'uno dell'altro. In caso di ambiguità, incongruenza, difformità o contrasto tra il presente Contratto ed uno dei suoi Allegati, le disposizioni contenute nel primo prevarranno.
- 1.3 Ove il contesto lo richieda, i termini definiti al singolare avranno il medesimo significato qualora usati al plurale, e viceversa.
- 1.4 Oltre ai termini ed alle espressioni definiti in altre parti del Contratto, le definizioni ed i termini elencati con la lettera maiuscola nel presente Articolo 1.4 hanno il significato di seguito loro attribuito:
 - 1.4.1 "**Autorità**" indica qualsiasi autorità pubblica, inclusa a titolo esemplificativo ma non esaustivo, qualsiasi autorità e/o agenzia e/o ente, giurisdizionale e/o amministrativa, locale e/o statale e/o europea o qualsiasi altro soggetto munito di poteri legislativi, giudiziari o esecutivi;

- 1.4.2 "**Autorizzazione**" indica qualsiasi consenso, permesso, concessione, autorizzazione, iscrizione, approvazione, licenza, nulla-osta, titolo edilizio esenzione e, in generale, tutte le autorizzazioni, i provvedimenti assentivi e gli atti richiesti e/o comunque necessari ai sensi della Legge Applicabile per lo sviluppo, la realizzazione, la gestione, l'esercizio di un Impianto nel suo complesso, inclusi, ma non limitatamente, quelli attinenti i profili di natura ambientale e i profili paesaggistici e idrogeologici nonché incluse le Autorizzazioni delle relative Opere d'Interconnessione;
- 1.4.3 "**codice civile**" o "**c.c.**" indica il codice civile italiano, approvato con Regio Decreto del 16 marzo 1942, n. 262;
- 1.4.4 "**Contratto di Servizi**" indica il contratto di servizi che sarà sottoscritto al momento della realizzazione dell'impianto fotovoltaico tra la SPV e FGH, per la prestazione dei servizi di manutenzione, cura e mantenimento dei luoghi e sorveglianza;
- 1.4.5 "**Data di Sottoscrizione**" indica la data di sottoscrizione del presente Contratto;
- 1.4.6 "**Impianto**" indica l'impianto fotovoltaico oggetto del Progetto Agrovoltaiico, incluse le strutture di sostegno, le opere di connessione, le opere e dispositivi di sicurezza (recinzione, telecamere, ecc.) e la viabilità, oggetti di questo contratto;
- 1.4.7 "**Legge Applicabile**" indica qualsiasi legge, regolamento, uso, decreto, sentenza, pronuncia, provvedimento o direttiva emessa da un'Autorità italiana (ivi incluse le decisioni dell'ARERA e l'interpretazione che delle stesse venga fornita da qualsivoglia corte o Autorità avente giurisdizione) o dalla Commissione Europea, nonché i trattati internazionali direttamente applicabili in Italia;
- 1.4.8 "**Progetto Agrovoltaiico**" definisce congiuntamente il progetto fotovoltaico costituito dall'Impianto e il Progetto Agricolo;
- 1.4.9 "**Rete**" indica la rete elettrica di trasmissione nazionale o la rete di distribuzione a qualsiasi livello di tensione;
- 1.4.10 "**Stato di Cantierabilità**" indica, in relazione all'Impianto, il perfezionamento dell'ultima delle seguenti attività: **(i)** ottenimento del preventivo di connessione STMG fornito da Terna che preveda una soluzione tecnica economicamente sostenibile in rapporto all'investimento sul progetto imprenditoriale, come da *business plan* interno; **(ii)** positivo esito della relazione notarile ventennale sui Terreni con assenza di formalità pregiudizievoli e continuità delle trascrizioni; **(iii)** definitivo ed irrevocabile ottenimento da parte della Società, o di società ad essa collegata, del provvedimento di Autorizzazione Unica e di tutti i permessi, concessioni e autorizzazioni comunque denominati necessari ai fini della realizzazione, connessione, esercizio e manutenzione della Centrale; **(iv)** ottenimento degli eventuali incentivi pro tempore applicabili agli impianti di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica, qualora nelle more venissero previsti dal legislatore.
- 1.4.11 "**SPV**" (Special Purpose Vehicle o Società Veicolo), indica la società a responsabilità limitata destinata allo sviluppo del progetto fotovoltaico che FRI-EL potrà decidere di costituire nel momento che riterrà più opportuno e alla quale verrà trasferito il presente contratto con tutti i relativi effetti;
- 1.4.12 "**STMG**" indica il preventivo di connessione inviato da Terna S.p.A. ai sensi del TICA (Testo Unico Integrato delle Connessioni Attive) per la connessione dell'Impianto alla competente rete elettrica;
- 1.4.13 "**Terreni**" indica tutti i terreni che Fri-El Solar contrattualizzerà poiché individuati come idonei per la realizzazione, gestione e manutenzione dell'impianto fotovoltaico (comprensivo delle relative opere di connessione alla rete di trasmissione elettrica nazionale e delle infrastrutture accessorie necessarie, ivi inclusi, ma non limitatamente, i cavidotti, la

sottostazione elettrica, la cabina di smistamento) e sui quali l'Impianto e le altre opere sopra richiamate verranno effettivamente realizzate;

1.4.14 "**Vincoli**" indica ogni peso ed onere, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, pegni, ipoteche, privilegi, usufrutti, sequestri, diritti di prelazione, pignoramenti, servitù o qualsivoglia tipo di diritto reale di terzi, o qualsivoglia trascrizione pregiudizievole rispetto alla realizzazione di ciascun Progetto.

2. **Oggetto**

2.1 Ai sensi del presente FRI-EL e FGH si impegnano a realizzare, ciascuno per la propria parte di competenza, sui terreni di volta in volta individuati da Fri-el il Progetto Agrovoltaico.

2.2 In particolare FRI-EL, o apposita SPV, si occuperà:

2.2.1 dell'individuazione e del monitoraggio della regolamentazione e normativa sul settore fotovoltaico (sussistenza e durata eventuali incentivi, procedure da seguire, adempimenti da espletare, criteri di accesso);

2.2.2 dell'attività di richiesta e accettazione della STMG;

2.2.3 della individuazione e della contrattualizzazione dei Terreni;

2.2.4 della progettazione dell'Impianto;

2.2.5 della redazione di tutta la documentazione necessaria al fine di presentare alle Autorità competenti la richiesta di rilascio del Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR) oppure della Verifica di Assoggettabilità a VIA e della Autorizzazione Unica (AU) avviando l'iter autorizzativo unico di cui al D.Lgs. 387/2003;

2.2.6 di seguire con diligenza l'iter volto all'ottenimento della Autorizzazione Unica ai sensi della Legge 387/2003.

2.2.7 ove necessario di sottoscrivere la convenzione con il Comune territorialmente interessato e/o con gli altri Enti territoriali eventualmente interessati, al fine di definire gli importi dovuti alle municipalità a titolo di compensazione ambientale;

2.2.8 di ottenere tutte le necessarie concessioni ed autorizzazioni accessorie per la costruzione e l'esercizio del Progetto;

2.2.9 dell'ottenimento di tutti i necessari diritti di connessione alla rete di TERNA o del distributore in MT o in AT con durata almeno pari al periodo durante il quale l'Impianto rimarrà in esercizio;

2.2.10 della costruzione a propria cura e spese dell'impianto fotovoltaico;

2.2.11 della manutenzione tecnica, ordinaria e straordinaria, dell'impianto fotovoltaico

2.3 FGH si occuperà:

2.3.1 dell'individuazione caso per caso della giusta produzione agricola da realizzare come **Progetto Agricolo**

2.3.2 della realizzazione e della cura del Progetto Agricolo individuato;

2.3.3 del mantenimento del progetto Agricolo per almeno 5 anni;

2.3.4 della manutenzione e cura di tutti i Terreni su cui insisterà il comune Progetto Agrovoltaico.

Entrambe le Parti avranno competenza esclusiva circa ogni decisione dei rispettivi singoli progetti mentre per le attività di cui ai precedenti 2.3.3 e 2.3.4 verrà sottoscritto apposito **Contratto di Servizi**.

3. Corrispettivo e Termini di Pagamento

Corrispettivo

- 3.1 Le Parti concordano che, quale corrispettivo omnicomprensivo del Contratto di Servizi per l'espletamento dei servizi di manutenzione e cura di tutti i Terreni su cui insisterà il Progetto Agrovoltaico FRI-EL corrisponderà a FGH un importo complessivo pari a
- 3.1.1 € 100/MW effettivamente autorizzato, installato e operativo
- 3.2 Nessun corrispettivo sarà dovuto ad alcun titolo da FRI-EL a FGH per il Progetto Agricolo, i cui proventi resteranno in capo a quest'ultima.
- 3.3 Nessun corrispettivo sarà dovuto da FGH a FRI-EL a nessun titolo per l'Impianto, i cui proventi resteranno in capo a quest'ultima.

Termini di Pagamento

- 3.4 Le Parti si danno atto e convengono che:
- 3.4.1 Il corrispettivo di cui all'art. 3.1. verrà eseguito con cadenza trimestrale

4. Durata

- 4.1 Fatto salvo quanto previsto al successivo Articolo 5.2, le Parti convengono che il presente Contratto ha validità a partire dalla sua sottoscrizione e resterà in vigore per 5 anni dalla data della sua sottoscrizione.

5. Riservatezza

- 5.1 Ciascuna Parte (di seguito "Parte Ricevente") si obbliga a non comunicare a terzi, pubblicare, divulgare né consentire la divulgazione delle Informazioni Riservate ricevute dall'altra Parte (di seguito, "Parte Divulgante"). La Parte Ricevente adotterà tutte le misure, fisiche e tecnologiche, di sicurezza idonee a preservare la riservatezza delle Informazioni trasmesse e un grado di cura equiparabile a quello adottato per tutelare le proprie informazioni riservate. Questo livello di riservatezza non potrà comunque essere inferiore al livello di diligenza qualificata di un operatore professionale del relativo settore.
- 5.2 Per "Informazioni Riservate" s'intendono tutti quei dati, informazioni e documenti (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, qualsiasi descrizione di processi organizzativi o produttivi, procedura, progetto, disegno o schema tecnico, finanziario, di marketing, piano di marketing o strategico e qualsiasi notizia o informazione relativa a mercati, clienti o fornitori), compreso il presente Contratto, che la Parte Divulgante trasmette alla Parte Ricevente, per iscritto, e che siano indicati come riservati o, considerata la loro natura, possano essere considerati tali.
- 5.3 Gli obblighi previsti dal presente Articolo non si applicano se la Parte Ricevente, con evidenza scritta, sia in grado di provare che le Informazioni: (i) siano già in possesso della Parte Ricevente al momento della sottoscrizione del presente Contratto, purché ciò non derivi da una condotta illecita della Parte Ricevente; (ii) siano state divulgate in buona fede e a valido titolo da terzi non soggetti a vincoli di riservatezza; (iii) siano di pubblico dominio al momento della sottoscrizione del presente Contratto, o lo divengano successivamente, purché non a causa di un atto o omissione della Parte Ricevente in violazione del presente accordo; (iv) previa comunicazione scritta alla Parte Divulgante, devono essere divulgate in ottemperanza ad obblighi di legge o provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria.

- 5.4 Il Sviluppatore riconosce e prende atto che le Informazioni Riservate sono inoltre da qualificarsi quali informazioni potenzialmente "price sensitive" ai fini della normativa applicabile agli emittenti quotati in materia di market abuse (in particolare, il Regolamento Europeo n. 596/2014 MAR) e di quella in materia di reati societari e si impegna pertanto a trattarle in modo conforme a tale normativa, prendendo atto che in difetto il loro utilizzo può determinare danno grave e irreparabile a FRI-EL e comportare l'applicazione delle relative sanzioni.
- 5.5 Resta inteso che le Informazioni Riservate potranno, senza necessità del preventivo assenso scritto del Sviluppatore, essere comunicate, da parte di FRI-EL, esclusivamente ai Soggetti Collegati nella misura in cui tale comunicazione sia oggettivamente e strettamente necessaria ai fini di valutazione dei Progetti.
- 5.6 Gli obblighi previsti dal presente Articolo saranno validi e vincolanti per l'intera durata del Contratto e fino a cinque (5) anni dopo lo scioglimento dello stesso Contratto.

6. Comunicazioni

- 6.1 Qualsiasi comunicazione o avviso prevista ai sensi del presente Contratto si intenderà efficacemente e validamente eseguita se effettuata per iscritto e consegnata personalmente, o tramite racc. a.r. o pec, ai seguenti recapiti:

- (i) se a FRI-EL:

FRI-EL Solar s.r.l.
P.zza del Grano 3
Bolzano

Tel: +39 0471 324210

pec: fri-elsolar@legalmail.it

All'attenzione di: Mario Tocco

- (ii) se a FGH :

FRI-El Green House s.r.l. soc. Agr.

Via delle Serre 1

Ostellato (FE)

Tel: +39 0533 57411

pec: fri-elgreenhouse@legalmail.it

All'attenzione di: Silva Mauro Facco

7. Privacy - Codice Etico

- 7.1 Nell'espletamento delle attività oggetto del presente Contratto ovvero in relazione al presente Contratto o alle operazioni commerciali da esso contemplate, lo Sviluppatore si impegna ad agire nel pieno rispetto della legge applicabile e secondo principi di lealtà, correttezza e trasparenza e nel rispetto dei principi del Codice Etico FRI-EL S.p.A, consultabile al link <https://www.FRI-EL.it/it/governance/>. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile, in caso di violazione da parte dello Sviluppatore degli obblighi di cui al presente articolo, il Contratto si intenderà risolto con effetto retroattivo, su semplice dichiarazione da parte di FRI-EL. Lo Sviluppatore, inoltre, si impegna sin da ora a

manlevare FRI-EL da ogni e qualsivoglia richiesta di pagamento, sanzione, danno o conseguenza pregiudizievole che la Società dovesse subire in caso di violazione da parte dello Sviluppatore degli obblighi di cui al presente paragrafo.

8. Varie

- 8.1 Nessuna modifica, variazione o rinuncia al presente Contratto ovvero ad alcuna sua disposizione sarà efficace e vincolante tra le Parti salvo che non sia espressa in un documento sottoscritto dalle Parti.
- 8.2 Le Parti danno atto che il presente Contratto è frutto di libere ed esaustive negoziazioni tra le Parti.
- 8.3 Il presente Contratto sostituisce qualsiasi altro accordo sia esso scritto o verbale intercorso tra le Parti avente ad oggetto lo sviluppo del Progetto Agrovoltaico

9. Legge applicabile e Foro competente

- 9.1 Il presente Contratto ed i diritti ed obblighi delle Parti dallo stesso derivanti saranno retti ed interpretati secondo le leggi della Repubblica Italiana.
- 9.2 Tutte le controversie derivanti dal presente Contratto o ad esso connesse saranno rimesse esclusivamente al tribunale di Bolzano.

Letto, confermato e sottoscritto

Fri-El Green House s.r.l. soc. Agr.

Fri-El Solar s.r.l.