

---

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E AFFITTO AGRARIO**

---

tra

Agri Bruzia Società Agricola a r.l.

e

EF Agri Società Agricola a r.l.

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E AFFITTO

TRA

- **AGRI BRUZIA SOCIETA' AGRICOLA A R.L.**, con sede in Belvedere Marittimo (CS), Corso Europa n. 1, Stato di costituzione Italia, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila e centesimi zero), interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di COSENZA 03029650789 rappresentata da Antonio Lancellotta nella qualità di amministratore unico. C.F. LNCNTN87R16A773N "Promittente Concedente"

- da una parte -

e

- **EF Agri Società Agricola a r.l.**, con sede legale in Via del Brennero, 111, Trento (TN), 38121, P.IVA 02578680221, società controllata al 100% da EF Solare Italia S.p.A. rappresentata da Marco Aulisa nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 22/04/1969 C.F.: LSAMRC69D22H926Y in qualità di Presidente "Promissario Concessionario"

- dall'altra parte -

di seguito, ciascuna una "Parte" e, congiuntamente, le "Parti".

### PREMESSO CHE

(a) Il Promittente Concedente è Promissario Acquirente in virtù dei seguenti contratti preliminari:

- Rep. N. 23915 raccolta n. 10102 stipulato in data 19/07/2021 davanti al notaio Antonio Garau in Quartu Sant'Elena, registrato in data 26/07/2021 al n. 16671 Serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 27/07/2021;
- Rep. N. 23912 raccolta n. 10101 stipulato in data 20/07/2021 davanti al notaio Antonio Garau in Quartu Sant'Elena, registrato in data 26/07/2021 al n. 16670 Serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 27/07/2021;
- Rep. N. 23923 raccolta n. 10109 stipulato in data 26/07/2021 davanti al notaio Antonio Garau in Quartu Sant'Elena, registrato in data 30/07/2021 al n. 17366 Serie 1T' e trascritto all'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 02/08/2021;

dei Terreni siti in agro di San Gavino Monreale (SU) indentificate catastalmente al **Foglio 49**, particelle 6 di ha 1.00.45, 7 di ha 0.90.60, 8 di ha 0.79.15, 10 di ha 0.98.75, 12 di ha 0.23.10, 13 di ha 0.10.50, 78 di ha 1.59.30, 11 di ha 0.35.55; al **Foglio 41** particelle 24 ha 1.19.95, 11 di ha 1.12.85, 10 di ha 1.64.35, 30 di ha 2.42.35, 12 di ha 3.68.15, 132 (ex 62) di ha 7.67.43, 29 di ha 4.18.25, 102 di ha 2.81.80, 105 di ha 0.90.00, 104 di ha 00.01.31, 107 di ha 00.03.16, 99 di ha 00.17.90, 101 di ha 00.01.60, 28 ha 00.15.10, 54 di ha 02.09.00, 55 di ha 1.90.70, 93 di ha 01.27.60, 96 di ha 00.91.60, 95 di ha 00.03.37, 98 di ha 00.03.50, 14 di ha 3.29.70, 40 di ha 1.04.35, 81 di ha 1.44.20, 78 di ha 0.36.60, 75 di ha 0.03.00, 41 di ha 0.87.35,

42 di ha 0.31.40, 45 di ha 1.67.15, 46 di ha 2.04.55, 47 di ha 3.79.95, 77 di ha 0.04.30, 80 di ha 0.07.43, 83 di ha 0.04.27, 61 di ha 6.53.60, 56 di ha 1.67.40, 34 di ha 1.13.35, 38 di ha 0.66.50, 90 di ha 1.66.00, 87 di ha 2.28.60, 84 di ha 2.77.40, 129 di ha 12.13.52, 63 di ha 0.56.50;

e dei Fabbricati distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 41 particelle 133 e 134 di mq 174 e 130 e 131 di mq 235

per un totale complessivo di ha 82.78.58

il tutto meglio individuato con contorno di colore rosso nella copia fotostatica dell'estratto di mappa catastale, che si allega al presente atto come Allegato 1 (di seguito, il "Terreno");

- (b) Nei contratti preliminari notarili sopracitati, il Promissario Concedente è stato autorizzato dai promittenti venditori a promettere, anche prima della stipula del Contratto Definitivo di Compravendita, al Promissario Concessionario il diritto di superficie e l'affitto agrario con patti in deroga.
- (c) il Promissario Concessionario è una società operante nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili che, allo scopo di incrementare la propria attività, intende sviluppare un progetto che prevede la realizzazione di nuovi impianti Agrofotovoltaici;
- (d) il Promissario Concessionario ha individuato il Terreno come potenziale sito idoneo per:
  - a. esercitare l'attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, abbinata alla produzione di energia da fonte fotovoltaica, anche utilizzando, tra l'altro, moduli Agrofotovoltaici installati su supporti elevati, sistemi di irrigazione, fertirrigazione, controllo e monitoraggio dei parametri agronomici della coltura praticata (l'"Attività Agricola")
  - b. la realizzazione e l'esercizio di uno o più impianti di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica (di seguito, singolarmente l'"Impianto Agrofotovoltaico" e collettivamente gli "Impianti Agrofotovoltaici");
- (e) al fine di realizzare gli Impianti Agrofotovoltaici e svolgere l'attività di produzione di energia elettrica, il Promissario Concessionario intende richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, i permessi e le licenze necessari per la costruzione, il collegamento alla rete di trasmissione elettrica e il funzionamento degli stessi impianti (di seguito, congiuntamente, le "Autorizzazioni");
- (g) il Promissario Concessionario, ai termini ed alle condizioni definiti nel presente contratto, intende acquistare:
  - a. un diritto di superficie, servitù e altri diritti ancillari sul Terreno al fine di realizzare e gestire gli Impianti Agrofotovoltaici. Gli impianti Agrofotovoltaici comprenderanno, oltre ai moduli Agrofotovoltaici con i relativi basamenti, tutte le opere civili di qualsivoglia natura, le strutture, gli apparecchi e gli apparati necessari ed opportuni per l'installazione e la conduzione di tale impianti e la relative connessione alla rete elettrica, le linee di elettrodotto, aeree ed interrato, necessarie per il collegamento dell'impianto ai gruppi di conversione ed ai trasformatori ed al punto di allacciamento alla rete elettrica, nonché le relative cabine, i gruppi di misura e gli altri dispositivi tecnici necessari; il tutto nel rispetto della legge, della normativa urbanistica, dei vincoli paesaggistici e delle eventuali autorizzazioni concesse da qualsiasi autorità amministrativa;



- b. la locazione, il possesso, la disponibilità e il godimento e ogni altro diritto ancillare necessario allo svolgimento della Attività Agricola, in suo favore o a favore di soggetto da nominare ex articolo 1401 del codice civile.

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue

## 1. Premesse, allegati e definizioni

1.1 Le premesse e gli allegati, siglati per identificazione dalle Parti, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e affitto (il "**Contratto Preliminare di Superficie e Affitto**") e hanno valore di accordo tra le Parti.

1.2 Le parole al singolare includono il plurale e viceversa.

1.3 Le rubriche dei singoli articoli e paragrafi sono state poste al solo scopo di facilitare la lettura e, pertanto, di esse non dovrà essere tenuto alcun conto ai fini dell'interpretazione del presente Contratto di Opzione.

1.4 I termini con lettere maiuscole utilizzati nel presente Contratto Preliminare di Superficie avranno il significato loro attribuito nelle definizioni contenute nel presente contratto e/o nel Contratto di Opzione.

## 2. Oggetto

2.1 Ai termini e subordinatamente alle condizioni del presente Contratto Preliminare di Superficie e Affitto, il Promittente Concedente si obbliga a costituire in favore del Promissario Concessionario, che, come rappresentato, si obbliga ad accettare per sé o per persona fisica o giuridica da nominare, anche ai sensi degli artt. 1401 e seguenti del Codice Civile, al momento della stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie, servitù e diritti ancillari e affitto (di seguito, il "**Contratto Definitivo**"):

- a. i diritti di superficie sopra e sotto suolo ai sensi dell'art 952 e ss. del codice civile, servitù di accesso, passaggio, acquedotto, cavidotto, elettrodotta, telefonia e trasmissione dati, e ogni altra servitù o diritto, anche di uso o locazione, funzionali alla realizzazione, gestione, mantenimento e manutenzione degli Impianti Agrofotovoltaici sul Terreno, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale (il "**Diritto di Superficie e Diritti Ancillari**");
- b. la locazione, il possesso, la disponibilità e il godimento e ogni altro diritto ancillare necessario allo svolgimento della Attività Agricola sul Terreno, ivi incluso il diritto di sublocazione (il "**Diritto di Locazione**"). Resta inteso che: (i) il Contratto Definitivo verrà stipulato con patti in deroga alle disposizioni vigenti in materia di contratti di affitto di fondi rustici ed ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/1982; (ii) l'Attività Agricola potrà avere ad oggetto qualsiasi genere di coltura e ogni frutto ed utilità dell'Attività Agricola stessa spetterà esclusivamente al Promissario Concessionario.

Ai fini del presente Contratto Preliminare di Superficie e Affitto, pertanto, la definizione di Promissario Concessionario deve essere riferita anche al soggetto o ai soggetti che saranno eventualmente designati ai sensi del presente paragrafo. A fini di chiarezza, il Promissario Concessionario potrà anche designare soggetti distinti ai fini della attribuzione dei diritti di cui, rispettivamente, alle precedente lettera a. e alla precedente lettera b., con la conseguenza che un soggetto potrà ad esempio, sottoscrivere un Contratto Definitivo avente ad oggetto i diritti di cui alla lettera a., mentre altro soggetto potrà sottoscrivere un Contratto Definitivo avente ad oggetto i

diritti di cui alla lettera b. (soggetto che potrà anche essere, titolo esemplificativo e non esaustivo, società agricola o coltivatore diretto).

2.2 Il Promissario Concessionario, a propria cura e spese e qualora lo riterrà a suo insindacabile giudizio necessario, provvederà: (i) ad espletare tutte le attività e sottoscrivere tutti gli atti relativi all'accatastamento ed al frazionamento del Terreno (inclusi gli atti notarili di ricognizione ed identificativi) necessari al fine di individuare con autonomo identificativo catastale le aree sulle quali insisteranno i diritti come sopra costituiti; (ii) ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione al punto (i) che precede; e (iii) a presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio degli Impianti Agrofotovoltaici e di tutte le opere connesse, nonché dell'Attività Agricola e qualsiasi opera e infrastruttura ad essa relativa. Ai fini dello svolgimento di tutte le attività che precedono, il Promittente Concedente conferirà al Promissario Concessionario procura speciale irrevocabile, in quanto conferita anche nell'interesse del Promissario Concessionario stesso, con rappresentanza, munendolo irrevocabilmente degli occorrenti poteri, con potere di subdelega, con rinuncia ad avvalersi della previsione di cui all'articolo 1394 del Codice Civile e con espressa autorizzazione a concludere contratti con se stesso ai sensi dell'articolo 1395 del Codice Civile.

2.3 Il Promittente Concedente dichiara e garantisce:

(a) che il Terreno è di legittima provenienza;

(b) che ha, e avrà al momento della stipula del Contratto Definitivo, la piena ed esclusiva proprietà e possesso e la libera disponibilità del Terreno;

(c) che il Terreno è, e sarà al momento della stipula del Contratto Definitivo, esente da vizi o difetti, palesi o occulti, idoneo quindi all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato,

(d) che il Terreno è, e sarà al momento della stipula del Contratto Definitivo, libero da ogni pericolo di evizione o vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che potrebbero pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario Concessionario ad eccezione di servitù di elettrodotto e servitù di acquedotto oltre a strade comunali ed interpoderali che attraversano la proprietà già presenti.

Il Terreno sarà consegnato, al momento della stipula del Contratto Definitivo, libero da persone e cose, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, oneri, gravami o diritti di terzi in genere.

Nel caso in cui siano presenti ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli e il Promittente Concedente non fosse nella disponibilità economica di estinguerli anticipatamente, il Promittente Concessionario si farà carico di ottemperare ai pagamenti necessari, a titolo di anticipo sulle somme da esso dovute ai sensi del successivo art. 5.1 del presente contratto a titolo di Caparra.

2.4 Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente Concedente nel presente Contratto Preliminare di Superficie e Affitto sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare di Superficie e Affitto e lo

saranno anche alla data di stipula del Contratto Definitivo e il Promittente Concedente si obbliga a reiterate a tale data.

- 2.5 Il Promittente Concedente consente che, fino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Promissario Concessionario, o un soggetto da esso designato, possa accedere al Sito previo breve preavviso al Promittente Concedente, allo scopo di valutare la sussistenza dei presupposti tecnici e di fattibilità per lo sviluppo degli Impianti Agrofotovoltaici e lo svolgimento dell'Attività Agricola, ivi incluso per effettuare i rilievi e le misurazioni utili ai fini della progettazione degli Impianti Agrofotovoltaici e di tutte le opere ad essi connesse.

### **3. Durata**

- 3.1 Il Diritto di Superficie e Diritti Ancillari avranno una durata di anni 30 a decorrere dalla data di stipula del Contratto Definitivo. Il Promissario Concessionario avrà il diritto di prorogare tale durata, ai medesimi termini e condizioni, per ulteriori 30 anni, notificando per iscritto al Promittente Concedente la propria intenzione entro 6 (sei) mesi dalla scadenza della durata del Contratto Definitivo.
- 3.2 Il Diritto di Locazione avranno una durata di anni 30 a decorrere dalla data di stipula del Contratto Definitivo. Il Promissario Concessionario avrà il diritto di prorogare tale durata, ai medesimi termini e condizioni, per ulteriori 30 anni, notificando per iscritto al Promittente Concedente la propria intenzione entro 6 (sei) mesi dalla scadenza della durata del Contratto Definitivo.
- 3.3 L'eventuale cessazione per qualsiasi ragione o il mancato rinnovo del Diritto di Locazione non comporterà in nessun caso la cessazione del Diritto di Superficie e Diritti Ancillari.

OMISSIS



OMISSIS

5.4. Le Parti convengono altresì che il presente Contratto Preliminare di Superficie è risolutivamente condizionato fino alla data di stipula del Contratto Definitivo al non verificarsi di alcuna delle seguenti condizioni (le "Condizioni Risolutive"):

- (i) eventi di qualsivoglia natura (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, l'entrata in vigore di leggi ovvero l'emanazione di provvedimenti da parte delle autorità) che abbiano causato o possano ragionevolmente causare effetti sostanzialmente pregiudizievoli sull'Impianto Agrofotovoltaico e/o sulle relative Autorizzazioni; ovvero
- (ii) l'accertamento della sussistenza, e/o il sopravvenuto verificarsi, di una circostanza e/o di un fatto che possano incidere sulla realizzabilità (anche in termini di tempistica e/o di maggiori costi) e/o sulla redditività degli Impianti Agrofotovoltaici e dell'Attività Agricola.

5.5. Le Condizioni Risolutive si intendono poste nell'esclusivo interesse del Promissario Concessionario, il quale avrà la facoltà di rinunciarvi, mediante comunicazione scritta da inviarsi al Promittente Concedente, entro 30 giorni dal verificarsi delle Condizioni Risolutive stesse. Resta inteso che nel caso di avveramento delle Condizioni Risolutive (senza che il Promissario Concessionario rinunci ad avvalersi della stessa), il presente Contratto Preliminare di Superficie e Affitto si intenderà definitivamente privo di effetti senza necessità di comunicazioni fra le Parti e senza che le Parti abbiano nulla a valere e/ o pretendere l'una dall'altra in forza del presente Contratto Preliminare. Il Promittente Concedente avrà diritto a trattenere le somme incassate a titolo di Caparra.

## 6. Contratto Definitivo

6.1. Le Parti si impegnano a sottoscrivere il Contratto Definitivo entro e non oltre il termine indicato all'art. 5.1 del presente contratto presso un Notaio scelto dal Promissario Concessionario.

6.2. Il Contratto Definitivo sarà stipulato in forma notarile, salvo diversa richiesta da parte del Promissario Concessionario, e sarà trascritto presso la competente Agenzia del Territorio. Tutte le clausole contenute nel presente Contratto Preliminare di Superficie dovranno essere riportate, *mutatis mutandis*, nel Contratto Definitivo.

6.3. La data e il luogo di stipula del Contratto Definitivo e l'indicazione del Notaio saranno comunicati dal Promissario Concessionario al Promittente Concedente all'indirizzo di cui al successivo art. 14, in tempo utile per la stipula e, comunque, almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della data prevista.

6.4. Il possesso materiale con i relativi diritti ed oneri, sarà trasferito al Promissario Concessionario con la stipula del Contratto Definitivo ("Consegna"). Delle operazioni di Consegna sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le Parti entro 7 giorni dalla stipula del Contratto Definitivo di Superficie.

## 7. Conduzione del Terreno

7.1. Il Promissario Concessionario dovrà mantenere il Terreno in buono stato provvedendo a restituirlo al Promittente Concedente nello stesso stato di fatto così come originariamente consegnato alla data di stipula del Contratto Definitivo di Superficie, come risultante dal verbale di consegna di cui al precedente articolo 6.4.

7.2. Anche in deroga a quanto precede, il Promissario Concessionario avrà in ogni caso il diritto di abbattere vegetazione o alberi che possano, a suo insindacabile giudizio, essere pregiudizievoli per l'esercizio dei propri

diritti ai sensi del presente Contratto Preliminare di Superficie e Affitto.

## **8. Pattuizioni particolari**

8.1. Il Promittente Concedente consente sin d'ora e si impegna a consentire ed autorizzare espressamente nel Contratto Definitivo, ad ogni effetto di legge, il Promissario Concessionario a realizzare sul Terreno gli Impianti Agrofotovoltaici nonché tutte le opere connesse, funzionali ed accessorie, senza necessità di ulteriori successivi consensi.

8.2. Il Promittente Concedente riconosce sin d'ora al Promissario Concessionario, e all'uopo concederà nel Contratto Definitivo, espressa procura in favore del Promissario Concessionario, il diritto di concedere agli operatori della rete elettrica a cui gli Impianti Agrofotovoltaici sono allacciati, le servitù di ogni tipo e gli altri diritti che risultino necessari o richiesti per il funzionamento, l'operatività e l'allacciamento degli Impianti Agrofotovoltaici alla rete elettrica.

8.3. Il Promittente Concedente riconosce sin d'ora al Promissario Concessionario il pieno ed assoluto diritto di stipulare ogni e qualsiasi contratto con eventuali soggetti finanziatori del Promissario Concessionario e/o degli Impianti Agrofotovoltaici, ivi compresa a tutela di questi, l'accensione di ipoteca sul diritto di superficie e sulle opere realizzate.

8.4. Il Promittente Concedente si impegna sin d'ora a far sì che nel Contratto Definitivo sia previsto:

- i. l'obbligo da parte sua di comunicare per iscritto l'eventuale intenzione di esercitare il diritto di risolvere lo stesso Contratto Definitivo, a causa dell'inadempimento del Promissario Concessionario, contestualmente al Promissario Concessionario e agli eventuali soggetti finanziatori; e
- ii. il diritto dei soggetti finanziatori, ai sensi dei documenti di finanziamento sottoscritti, di sanare gli eventuali inadempimenti e/o denominare un soggetto terzo che subentri al Promissario Concessionario, entro e non oltre i 60 (sessanta) giorni successivi.

8.5. Il Contratto Definitivo dovrà indicare espressamente che il Promissario Concessionario avrà il diritto di rimuovere ed asportare gli impianti, gli inverter e tutte le eventuali costruzioni e installazioni nonché le eventuali addizioni e accessioni (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le strutture, le cabine elettriche, l'elettrodotto o eventuali sistemi di accumulo) poste sul Terreno in qualunque momento.

8.6. Al fine di evitare qualsiasi dubbio interpretativo, le Parti si danno reciprocamente atto che i pannelli Agrofotovoltaici, gli inverter e tutte le costruzioni e le installazioni nonché le eventuali addizioni realizzate dal Promissario Concessionario rimarranno in ogni caso di piena ed esclusiva proprietà del Concessionario.

8.7. Le Parti si danno reciprocamente atto che qualora al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo vi siano frutti pendenti o colture da raccogliere, il Promissario Concessionario consentirà, senza recare intralcio alcuno, il compimento delle relative operazioni prima della Consegna.

8.8 Il Promittente Concedente avrà l'obbligo di astenersi dal compimento di qualsivoglia attività che possa pregiudicare il verificarsi delle Condizioni Sospensive, nonché, successivamente a ciò, l'obbligo di astenersi dal compimento di qualsivoglia attività che possa, direttamente o indirettamente, pregiudicare, recare



intralcio, pericolo o ritardo alla realizzazione, gestione, mantenimento e manutenzione degli Impianti Agrofotovoltaici e delle opere connesse, nonché alla conduzione dell'Attività Agricola e, in generale, all'esercizio dei diritti spettanti al Promissario Concessionario.

## **9. Recesso**

Le Parti convengono espressamente che il Promissario Concessionario avrà la facoltà di recedere dal presente Contratto Preliminare di Superficie e Affitto (e dal Contratto Definitivo) in ogni momento con effetto immediato mediante comunicazione da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata a/r con avviso di ricevimento.

A seguito dell'esercizio del diritto di recesso, il Promittente Concedente avrà diritto al pagamento delle rate del Corrispettivo eventualmente maturate fino all'efficacia del diritto di recesso, ma non saranno dovute altre somme a titolo di indennità, risarcimento o ad altro titolo e nessuna delle Parti avrà nulla a pretendere dall'altra ad alcun titolo per la mancata prosecuzione dei rapporti.

## **10. Riconsegna del Terreno**

10.1. Il Contratto Definitivo dovrà prevedere che in caso di cessazione degli effetti dello stesso, il Terreno dovrà essere riconsegnato al Promittente Concedente e, all'atto della riconsegna, dovrà essere redatto apposito verbale tra le Parti, considerata la normale usura dovuta all'uso medesimo. Il Promissario Concessionario si obbliga a rimettere in pristino lo stato dei luoghi sostenendo ogni onere e spesa per la rimozione di tutte le opere di propria competenza eseguite per la realizzazione degli Impianti Agrofotovoltaici entro 6 (sei) mesi dalla scadenza ed a garanzia dell'adempimento rilascerà in favore del concedente polizza fideiussoria escutibile a prima richiesta per un importo pari a quello del computo metrico estimativo per la rimessa in pristino redatto da un tecnico incaricato dal Promissario Concessionario.

10.2. Il fideiussore dovrà essere una banca iscritta all'Albo della Banca d'Italia di primaria importanza gradita dal Promittente Concedente.

10.3. Qualora il Promissario Concessionario sia già tenuto a consegnare polizza fideiussoria a copertura delle stesse obbligazioni a uno o più enti competenti al rilascio delle Autorizzazioni, l'obbligo del Promissario Concessionario nei confronti del Promittente Concedente sarà assolto attraverso l'invio al Promittente Concedente dell'evidenza della consegna di tale polizza presso gli enti competenti.

## **11. Elettrodotto e accesso**

11.1. Senza pregiudizio per la generalità di quanto previsto al precedente paragrafo 2, al fine di consentire la realizzazione della rete di trasporto dell'energia elettrica dagli Impianti Agrofotovoltaici al punto di connessione alla rete di trasmissione elettrica definito nel preventivo di connessione accettato, il Promittente Concedente con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare autorizza sin d'ora e si impegna a consentire espressamente ed a concedere al Promissario Concessionario i relativi diritti di servitù atti a realizzare un elettrodotto in cavo interrato e/ o aereo lungo la striscia di terreno di sua proprietà (ed oggetto anch'essa, in via non esclusiva, del presente contratto) che verrà individuata nella planimetria firmata dalle Parti allegata al Contratto Definitivo. Il Promittente Concedente concederà altresì, nel Contratto Definitivo, una procura speciale affinché il Promissario Concessionario possa concedere all'operatore di rete competente i medesimi diritti di servitù, per quelle parti delle opere di rete che diverranno di proprietà dell'operatore di rete dopo l'allaccio degli Impianti Agrofotovoltaici.



11.2. Ove fosse necessario o conveniente a giudizio del Promissario Concessionario, modificare il tracciato del predetto elettrodotto su altre porzioni di aree di proprietà del Promittente Concedente, quest'ultimo si impegnerà in buona fede a consentire su tali aree di sua proprietà l'installazione dell'elettrodotto ed a concedere le relative servitù.

11.3. Il Promittente Concedente presterà espressamente nel Contratto Definitivo il proprio consenso affinché il Promissario Concessionario, per tutta la durata del medesimo, possa:

a) accedere e far accedere liberamente alle aree che saranno occupate dall'elettrodotto il proprio personale e le persone indicate dal Promissario Concessionario, anche con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e compiere i relativi lavori.

b) tagliare e asportare, ove necessario a giudizio del Promissario Concessionario, le piante presenti nell'area indicata al precedente paragrafo 11.1 che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto.

11.4. Il Promittente Concedente consentirà espressamente nel Contratto Definitivo che, per tutta la durata del medesimo, il Promissario Concessionario (e i suoi dipendenti e incaricati) abbia il diritto di passare anche con mezzi meccanici e macchine operatrici, al fine di raggiungere il Terreno, e si impegna a non impedire o ostacolare l'accesso al Terreno. Le Parti sin d'ora convengono che il Contratto Definitivo dovrà prevedere che, ove fosse necessario, utile o conveniente, successivamente alla stipula del Contratto Definitivo - a giudizio del Promissario Concessionario - modificare il tracciato della predetta strada di accesso, concorderanno in buona fede su altre aree di proprietà del Promittente Concedente un tracciato differente.

11.5. Il Promittente Concedente si impegna, nel periodo intercorrente tra la firma del presente Contratto Preliminare e la stipula del Contratto Definitivo di Superficie a permettere lo svolgimento di ogni attività di verifica, di ispezione, di controllo e di rilevazione di stati, situazioni e dati, relativi al Terreno, il tutto a cura e spese del Promissario Concessionario il quale si impegna a non arrecare o far arrecare danni al fondo agricolo ed alle colture in atto, pena il risarcimento dei danni.

## **12. Patti ulteriori**

12.1. Il Promissario Concessionario si impegna a trasmettere, per conoscenza, al Promittente Concedente il progetto dell'Impianto Agrofotovoltaico entro 4 (quattro) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare di Superficie. In ogni caso, Senza pregiudizio per la generalità di quanto previsto al precedente paragrafo 2, le Parti riconoscono che con la sottoscrizione del presente atto il Promittente Concedente presta espressamente il proprio consenso e conferisce delega, ad ogni effetto di legge, al Promissario Concessionario affinché lo stesso possa progettare secondo i propri criteri e presentare le istanze ed ottenere ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto o provvedimento amministrativo richiesto per l'installazione dei pannelli Agrofotovoltaici (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Autorizzazione Unica, SCIA, PAS ecc.).

12.2. Ove richiesto dalle pubbliche Autorità, il Promittente Concedente si impegna, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, a fornire dichiarazioni di assenso ed a sottoscrivere ogni istanza o domanda affinché il Promissario Concessionario possa ottenere e/ o rinnovare ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto o provvedimento amministrativo per la realizzazione e la gestione dell'Impianto Agrofotovoltaico e delle



relative opere funzionali ed accessorie. L'eventuale rifiuto del Promittente Concedente di sottoscrivere richieste ed istanze per la installazione degli Impianti Agrofotovoltaici e/o delle opere funzionali ed accessorie, purché conformi agli accordi previsti nel presente contratto, comporterà, trascorsi 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Promissario Concessionario mediante PEC e/o raccomandata a.r., la risoluzione del presente Contratto Preliminare di Superficie ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. nonché il risarcimento dei relativi danni.

12.3. Il Promittente Concedente dichiara fin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Agrofotovoltaici e di tutte le opere accessorie ivi comprese le opere di rete ed eventuali modifiche progettuali.

12.5. Al fine di non pregiudicare l'attività che il Promissario Concessionario andrà a svolgere, il Promittente Concedente si impegna, sin dalla stipula del presente Contratto Preliminare di Superficie e Affitto e si impegnerà espressamente nel Contratto Definitivo per tutta la relativa durata, a non modificare - ed a far sì che non venga modificato da terzi - in alcun modo l'attuale stato di fatto del Terreno e delle aree di sua proprietà limitrofe.

12.6. Resta inteso che, in ipotesi di violazione dell'impegno previsto al precedente paragrafo 12.5:

- (a) questo Contratto potrà essere risolto per fatto e colpa del Promittente Concedente, salvo il risarcimento del danno;
- (b) ove non esercitasse la facoltà di risolvere il presente contratto, il Promissario Concessionario avrà il diritto di chiedere ed ottenere la rimessa in pristino stato dei luoghi, fatto salvo il risarcimento del danno ed ogni ulteriore rimedio di legge.

La presente clausola risolutiva espressa sarà ripetuta altresì nel Contratto Definitivo.

12.7. Il Promittente Concedente si impegna, in futuro e successivamente alla stipula del presente contratto e per tutta la durata del Contratto Definitivo a non compiere - ed a far sì che non venga compiuta direttamente e/ o da terzi, su aree confinanti di proprietà del Promittente Concedente - alcuna attività sul Terreno che possa risultare di intralcio alla esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Agrofotovoltaici, nonché ad astenersi dal porre in essere qualsivoglia atto che possa essere di pericolo o di pregiudizio per l'Impianto Agrofotovoltaico ovvero ne possa ostacolare o diminuire la normale utilizzazione o produttività quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la costruzione di manufatti o di edifici, la coltivazione di piantagioni o alberi che possano creare nocimento allo svolgimento dell'attività del Promissario Concessionario, o la concessione di diritti a terzi.

### 13. Prelazione - Cessione e locazione

Il Promittente Concedente si impegna, in caso di vendita o trasferimento a qualsivoglia titolo del Terreno, a far accettare espressamente nel contratto di compravendita all'eventuale acquirente tutti i patti e le previsioni contenute nel presente Contratto Preliminare di Superficie e Affitto e/o nel Contratto Definitivo. Il Promittente Concedente si impegna altresì ad inviare preventivamente al Promissario Concessionario una comunicazione in cui vengano indicati i termini e le condizioni a cui il Promittente Concedente intende trasferire il terreno (la **Comunicazione di Vendita**). Entro trenta (30) giorni dal ricevimento della Comunicazione di Vendita, il Promissario Concessionario potrà notificare al Promittente Concedente una comunicazione in cui indichi di voler esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto del terreno.



Il Contratto Definitivo dovrà prevedere che il Promissario Concessionario abbia il diritto di cedere il Contratto Definitivo o di locare, in tutto o in parte, o di cedere altrimenti in uso il Terreno, con espressa liberazione di responsabilità del cedente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Concessionario dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione o della locazione al Promittente Concedente mediante PEC e/o lettera raccomandata a.r..

#### **14. Comunicazioni**

14.1. Ai fini di tutte le comunicazioni da effettuarsi in relazione al presente Contratto Preliminare di Superficie e, successivamente alla stipula, in relazione al Contratto Definitivo di Superficie, le Parti eleggono domicilio presso i seguenti indirizzi:

- se indirizzate al Promittente Concedente:

All'attenzione di Antonio Lancellotta

Corso Europa, 1, 87021, Belvedere Marittimo (CS)

info@pec.agribruzia.com

- se indirizzate al Promissario Concessionario:

All'attenzione di Laura Onnis

Via del Brennero, n. 111

38121 Trento

14.2. Ogni comunicazione dovrà essere effettuata mediante PEC e/o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ai suddetti indirizzi.

#### **15. Modifiche**

15.1. Ogni modifica e/o integrazione del presente Contratto Preliminare di Superficie o di singole clausole di esso nonché ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti sarà valida solo se effettuata per iscritto.

15.2. Il presente Contratto Preliminare di Superficie disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti e ogni precedente impegno e contratto inerente il Terreno, deve considerarsi sin d'ora risolto e sostituito dal presente Contratto Preliminare di Superficie.

15.3. Resta espressamente inteso che qualora talune disposizioni contenute nel presente Contratto Preliminare di Superficie non fossero riportate, in tutto o in parte, nel Contratto Definitivo di Superficie, le stesse continueranno a rimanere in vigore tra le Parti e a regolare i diritti e le obbligazioni inerenti il Terreno nel testo integrale qui previsto, senza che il Contratto Definitivo di Superficie espliciti effetti novativi dei termini qui espressamente convenuti tra le Parti.



## **16. Riservatezza**

Il Promittente Concedente si impegna a mantenere strettamente riservata qualsiasi informazione concernente il presente contratto o della quale dovesse successivamente venire a conoscenza in relazione all'Impianto Agrofotovoltaico e a non divulgarla senza il preventivo consenso scritto del Promissario Concessionario, restando fin d'ora inteso che il Promissario Concessionario avrà la facoltà di divulgare liberamente il contenuto del presente Contratto Preliminare di Superficie solo ad eventuali terzi investitori o ad Istituti di credito.

## **17. Varie**

17.1. L'eventuale tolleranza di una delle Parti all'inadempimento di alcuna delle obbligazioni contenute nel presente Contratto Preliminare di Superficie non costituirà in alcun modo rinuncia all'inadempimento di tale obbligazione per il futuro, né pregiudicherà la validità di alcuna altra disposizione contenuta nel contratto stesso.

17.2. Qualora una delle disposizioni del presente Contratto Preliminare di Superficie dovesse essere considerata invalida, tale circostanza non comporterà l'invalidità delle restanti disposizioni del presente Contratto Preliminare di Superficie che continueranno ad avere piena validità ed efficacia.

## **18. Spese**

18.1. Tutti i costi, le spese di trascrizione nonché quelle notarili derivanti dal presente Contratto Preliminare di Superficie e dal Contratto Definitivo di Superficie sono ad esclusivo carico del Promissario Concessionario.

18.2. Le consulenze professionali saranno a carico di ciascuna Parte per i professionisti rispettivamente incaricati.

## **19. Registrazione - disposizioni in materia fiscale**

19.1. Le spese di registrazione saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Concessionario.

## **20. Foro competente**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare di Superficie e del Contratto Definitivo di Superficie sarà competente in via esclusiva il [Foro di Roma], intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Letto, confermato e sottoscritto

Trento, lì 5 novembre 2011

**Il Promittente Concedente**



**Il Promissario Concessionario**



Le Parti si danno reciprocamente atto di aver approfonditamente discusso e negoziato tutti i termini e condizioni del presente Contratto, anche con l'assistenza dei propri consulenti legali. Per quanto occorrer possa le Parti dichiarano ai sensi degli artt. 1341 e 1342 e.e. di approvare espressamente gli articoli: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

Trento, lì 5 novembre 2021

**Il Promittente Concedente**



**Il Promissario Concessionario**



Allegati

Allegato 1 (Estratto di planimetria catastale)



PLANIMETRIA CATASTRALE AREA IMPIANTO  
SC. 1/2000

Comune SAN CAVINO MONREALE  
Foglio 41

