

Egr.
Dott. Sergio Ruggeri
Via Bonimi 26
09036- Guspini (SU)

e

Spett. le
EF Agri società agricola a.r.l.
Via del Brennero 111
38121- Trento (TN)

Belvedere Marittimo, 28 febbraio 2022

Oggetto: proposta di accordo di cessione del Contratto Preliminare di Compravendita del 3 agosto 2021

Egregi Signori,

facciamo riferimento al Contratto Preliminare di Compravendita dei terreni siti in agro di Guspini al foglio 507, mappali 145, 633, 1390, 1392, 1396, della superficie complessiva di circa 8.290 mq, stipulato in data 3 agosto 2021 tra Sergio Ruggeri, nato a Guspini (Su) il 19 novembre 1971, residente in Via Bonomi n. 26, C.F.: RGGSRG71S19E270A, (di seguito definito "**Promittente Venditore**" o "**Ceduto**") e AGRI BRUZIA SOCIETA' AGRICOLA A R.L.", con sede legale in Belvedere Marittimo (CS), Corso Europa n. 1, P. IVA 03029650789, (di seguito definito "**Promissario Acquirente**" o "**Cedente**"), (il "**Contratto Preliminare**").

Facendo seguito agli scambi intercorsi riportiamo di seguito la nostra proposta di Accordo di Cessione.

Premesso che

- A) Il Promittente Venditore è pieno ed esclusivo proprietario dei Terreni siti in agro di Guspini al foglio 507, mappali 145, 633, 1390, 1392, 1396, della superficie complessiva di circa 8.290 mq come individuati nella copia fotostatica dell'estratto di mappa catastale, Allegato 1 al Contratto Preliminare, (i "**Terreni**");
- B) il Promissario Acquirente ha valutato i Terreni come potenzialmente idonei alla costruzione della cabina primaria a servizio di uno o più impianti di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica, e si è attivato al tal fine per richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, i permessi e le licenze necessari a raggiungere tale scopo, (le "**Autorizzazioni**");
- C) in data 3 agosto 2021 le Parti hanno sottoscritto il Contratto Preliminare di Compravendita al fine di definire i termini e le condizioni per addvenire alla stipula del successivo Contratto Definitivo di Compravendita (il "**Contratto Definitivo**") e consentire al Promissario Acquirente di acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare, la piena ed esclusiva proprietà di parte dei Terreni del Promittente Venditore (per una superficie complessiva di circa 2.500,00 mq come da planimetria di cui all'Allegato 2 del Contratto Preliminare), subordinatamente al verificarsi delle condizioni e ai termini necessari a produrre tale effetto di cui al Contratto Preliminare;
- D) il Promittente Venditore e il Promissario Acquirente, di comune accordo, intendono cedere il Contratto Preliminare alla società EF Agri - società agricola a.r.l. controllata da EF Solare Italia

S.p.A., con sede legale in Via del Brennero 111, 38121 P. IVA 02578680221 (il "Cessionario") ai termini e alle condizioni di cui al presente Accordo di Cessione (l'"Accordo di Cessione")

(Il Cedente, il Cessionario e il Ceduto di seguito congiuntamente definiti le "Parti")


Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue

1. Il Cessionario dichiara di sostituire a tutti gli effetti il Cedente nei diritti e negli obblighi derivanti dal Contratto Preliminare nei confronti del contraente Ceduto che acconsente.
2. L'efficacia di tale cessione avrà effetto nei confronti di tutte le parti interessate (Cedente, Ceduto e Cessionario), a partire dalla sottoscrizione del presente Accordo di Cessione.
3. Le Parti si danno atto che la cessione del Contratto Preliminare è a titolo gratuito.
4. Il Cedente, per effetto dell'efficacia della cessione del Contratto Preliminare, si intende liberato dalle obbligazioni da esso derivanti.
5. Fatto salvo per quanto espressamente emendato a mezzo del presente Accordo di Cessione, le previsioni del Contratto Preliminare non dovranno intendersi modificate e/o sostituite e, pertanto, resteranno immutate e pienamente valide, efficaci e vincolanti tra le Parti.
6. Il presente Accordo di Cessione è regolato dalla legge italiana ed interpretato in conformità alla medesima. Per qualsiasi controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione o risoluzione del presente Accordo di Cessione troverà applicazione l'art. 13 del Contratto Preliminare.
7. Qualsiasi onere o spesa derivante da, o conseguente alla sottoscrizione del presente Accordo di Cessione sarà a carico del Cessionario.

Qualora concordiate con tutto quanto precede, Vi preghiamo di sottoscrivere in calce la presente proposta in segno di Vostra conferma e integrale accettazione.

Agri Bruzia

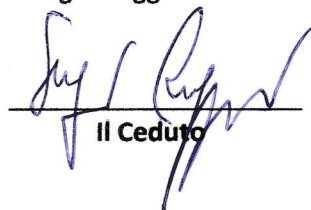
Società Agricola a.R.L.



Il Cedente

Per accettazione

Sergio Ruggeri



Il Ceduto

EF Agri società agricola - a.r.l.

Firmato digitalmente da: Andrea G
Data: 04/04/2022 20:19:14

38121 Trento
P.IVA 02578680221

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

TRA

Dott. Sergio Ruggeri, nato a Guspini (Su), il 19 novembre 1971, Ivi residente in Via Bonomi n. 26, C.F.: RGGSRG71S19E270A, in qualità di nudo proprietario, "Promittente Venditore", oltre che in proprio, anche in nome e per conto della propria madre, Sig.ra Uccheddu Bruna, usufruttuaria, nata ad Arbus (Su), il 19 maggio 1951, residente in Guspini (Su), Via Giardini n.55, C.F.: CCHBRN51E59A359Y

- da una parte -

e

LANCELLOTTA ANTONIO, imprenditore, nato a Belvedere Marittimo il 16 ottobre 1987, domiciliato per la carica ove in appresso, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

- "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; "Promissario Acquirente"

- dall'altra parte -

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

PREMESSO CHE

- A) Il Promittente Venditore è pieno ed esclusivo proprietario dei Terreni siti in agro di Guspini al foglio 507, mappali 145, 633, 1390, 1392, 1396, della superficie complessiva di circa 8.290 mq il tutto meglio individuato nella copia fotostatica dell'estratto di mappa catastale, che si allega al presente atto come **Allegato 1** (di seguito, i "Terreni");
- B) il Promissario Acquirente 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 fotovoltaici;
- C) il Promissario Acquirente ha individuato il Terreno come potenziale sito idoneo per:
 - a. la costruzione della cabina primaria a servizio di uno o più impianti di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica (di seguito, singolarmente l'"Impianto Fotovoltaico" e collettivamente gli "Impianti Fotovoltaici");
- D) al fine di realizzare gli Impianti Fotovoltaici e svolgere l'attività di produzione di energia elettrica, il Promissario Acquirente 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");
- E) il Promissario Acquirente, ai termini ed alle condizioni definiti nel presente contratto, intende acquistare, ed il Promittente Venditore intende vendere, subordinatamente alle condizioni e ai termini qui previsti, la piena ed esclusiva proprietà del Terreno.

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 compravendita (il "**Contratto Preliminare**") 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 avranno il significato loro attribuito nelle definizioni contenute nel presente contratto e/o nel Contratto di Opzione.

2. **Oggetto**

2.1 Il Promittente Venditore si obbliga a vendere, in favore del Promissario Acquirente, che, come rappresentato, si obbliga ad acquistare 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 compravendita (di seguito, il "**Contratto Definitivo**"), parte dei Terreni di proprietà del Promittente Venditore riportati in premessa per una superficie complessiva di circa 2.500,00(duemilacinquecento) mq per come risulta contornato in rosso nella planimetria allegata (Allegato 2), subordinatamente al verificarsi delle condizioni e ai termini di cui al presente Contratto Preliminare. Le parti riconoscono e convengono che l'esatta superficie oggetto di vendita sarà determinata a seguito della definizione ed approvazione del progetto.

2.2 I Terreni sono pervenuti alla parte promittente venditrice, in virtù di atto di donazione del 03 giugno 2016, a ministero del Notaio Sergio Floris in Guspini.

2.3 Il Promittente Venditore garantisce il diritto alienato con tutti i casi di molestia e/o evizione come per legge, l'immobile che lo concerne e la libertà dello stesso da persone e/o cose, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed immune da vizi in relazione a tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia urbanistica.

2.4 Il Promissario Acquirente verrà immesso nel possesso giuridico e materiale dei Terreni al momento della stipula del Contratto Definitivo. Tuttavia il Promittente Venditore consente che, fino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Promissario Acquirente, o soggetti da esso designati, possano accedere ai Terreni previo breve preavviso al Promittente Venditore, allo scopo di valutare la sussistenza dei presupposti tecnici e di fattibilità per lo sviluppo del progetto, ivi incluso per effettuare i rilievi e le misurazioni utili ai fini della progettazione degli Impianti Fotovoltaici e di tutte le opere ad essi connesse.

2.5 Il Contratto Definitivo sarà stipulato in forma notarile, salvo diversa richiesta da parte del Promissario Acquirente, presso un Notaio scelto dal Promissario Acquirente e sarà trascritto presso la competente Agenzia del Territorio. Tutte le clausole contenute nel presente Contratto Preliminare dovranno essere riportate, *mutatis mutandis*, nel Contratto Definitivo.

3. **Condizioni**

3.1 Le Parti sottoscriveranno il Contratto Definitivo entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (il "**Termine**"), eventualmente prorogabili di ulteriori 6 (sei) mesi (la "**Proroga**"), a semplice richiesta da parte del Promissario Acquirente mediante comunicazione PEC o a mezzo raccomandata a/r da effettuarsi almeno 7 giorni prima della scadenza del Termine, subordinatamente al verificarsi di ciascuna delle seguenti condizioni sospensive (di seguito, congiuntamente, le "**Condizioni Sospensive**"):

- i. l'esito soddisfacente per il Promissario Acquirente e i propri consulenti tecnici e legali di

OMISSIS

- 6.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario Acquirente avrà la facoltà di recedere dal presente Contratto Preliminare in ogni momento fino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con effetto immediato mediante comunicazione da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata a/r con avviso di ricevimento.
- 6.2 A seguito dell'esercizio del diritto di recesso, non saranno dovute 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, fatte salve esclusivamente le somme eventualmente versate a titolo di caparra, che saranno trattenute dal Promittente Venditore.

7. Comunicazioni

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

- se indirizzate al Promittente Venditore:

Dott. Sergio Ruggeri
Via Bonomi, n.26
09036 Guspini (Su)
ruggeri-sergio@pec.it

- se indirizzate al Promissario Acquirente:

alla C.a. del Dott. Mario Iancellotta
Corso Europa n. 1,
Belvedere Marittimo (CS), 87021
info@pec.agribruzia.com

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

8. Modifiche

- 8.1 Ogni modifica e/o integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso - e successivamente alla stipula del Contratto Definitivo nonché ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti sarà valida solo se effettuata per iscritto.
- 8.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti e ogni precedente impegno e contratto inerente ai Terreni deve considerarsi sin d'ora risolto e sostituito dal presente Contratto Preliminare.
- 8.3 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, le stesse continueranno a rimanere in vigore tra le Parti e a regolare i diritti e le obbligazioni inerenti ai Terreni nel testo integrale qui previsto, senza che il Contratto Definitivo espliciti effetti novativi dei termini qui espressamente convenuti tra le Parti.

9. Riservatezza

9.1.1 Il Promittente Venditore si impegna a mantenere strettamente riservata qualsiasi informazione concernente il presente Contratto Preliminare o della quale dovesse successivamente venire a

conoscenza in relazione agli Impianti Fotovoltaici e a non divulgarla senza il preventivo consenso scritto del Promissario Acquirente, restando fin d'ora inteso che il Promissario Acquirente avrà la facoltà di divulgare liberamente il contenuto del presente Contratto Preliminare solo ad eventuali terzi investitori o ad Istituti di credito.

10. Varie

10.1 L'eventuale tolleranza di una delle Parti all'inadempimento di alcuna delle obbligazioni contenute nel presente Contratto Preliminare 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.

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

11. Spese

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

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

12. Registrazione - disposizioni in materia fiscale

12.1 Le spese di registrazione saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Acquirente.

13. Foro competente

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

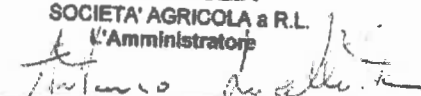
Letto, confermato e sottoscritto

Belvedere Marittimo (CS), 03/08/2021

Il Promittente Venditore



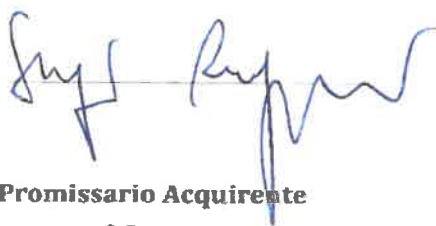
Il Promissario Acquirente
AGRI BRUZIA
SOCIETA' AGRICOLA a R.L.
L'Amministratore



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: 6 (Condizioni), 6 (recesso), 13 (Foro Competente).

[Luogo e data]

Il Promittente Venditore



Il Promissario Acquirente

AGRI BRUZIA
SOCIETA' AGRICOLA a R.L.
L'Amministratore



Allegati

Allegato 1 Visure Catastali

Allegato 2 Estratto di mappa con indicazione dell'area contornata in rosso



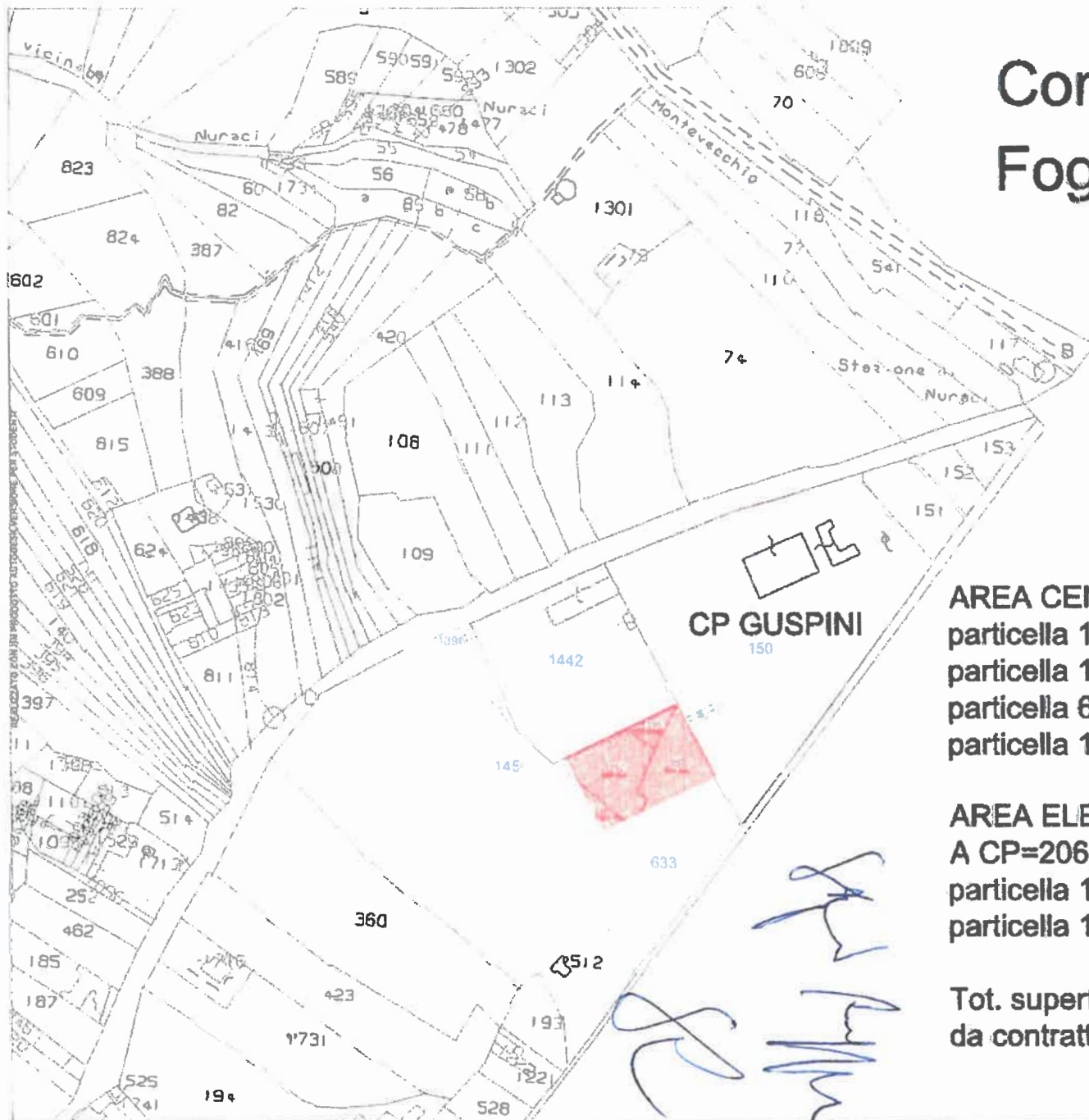
ALLEGATO I



[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

Comune di Guspini Foglio 507



ELETTRODOTTO INTERRATO MT

AREA CENTRALE FV GUSPINI=2.185,0 mq
 particella 1396 per superficie 186,5 mq
 particella 1392 per superficie 997,0 mq
 particella 633 per superficie 861,0 mq
 particella 145 per superficie 140,5 mq

**AREA ELETTRODOTTO DA STRADA DI ACCESSO
 A CP=206,5 mq**
 particella 1390 per superficie 85,0 mq
 particella 145 per superficie 121,5 mq

**Tot. superficie
 da contrattualizzare =2185,0+206,5=2391,5 mq**

[Handwritten signature]

REALIZZATO CON UN PRODOTTO AUTOREGOLANTE PER STUDENTI

REALIZZATO CON UN PRODOTTO AUTOREGOLANTE PER STUDENTI