

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

**SERVITU'**

In data   /07/2020 in **Castelluccio Dei Sauri** in provincia di **Foggia** tra i sottoscritti,  
da una parte:

-Sig. **ALESSANDRO SCARNECCHIA**, nato a **Napoli (NA)** in data **16/10/1944** C.F.

**SCRLSN44R16F839N**, ed ivi residente in **Via Discesa Gaiola, 7/22**

(di seguito per brevità denominata anche "Parte Promittente")

e

**Horizonfirm S.r.l.**, con sede legale in **Palermo, Viale Francesco Scaduto, n° 2/D,**

codice fiscale, e partita IVA n. **06678470821** iscritta alla sezione ordinaria del

**Registro delle Imprese di Palermo** al n. **407974** qui rappresentata dal **Ing. Agostino**

**Costantino**, nato a **Atene (EE)**, il **10 agosto 1978**, in qualità di amministratore unico e

legale rappresentante pro tempore, domiciliato per la carica presso la società

(di seguito per brevità denominata anche "Parte Promissaria")

Nonché congiuntamente le "Parti" e ciascuna disgiuntamente la "Parte"

**Premesso che**

a) Parte Promissaria ha interesse ad acquisire nel territorio del Comune di

**CASTELLUCCIO DEI SAURI** la disponibilità di aree ove installare tecnologia

solare fotovoltaica e le relative infrastrutture per la realizzazione di un impianto

per la produzione di energia elettrica da fonte solare e delle relative opere

accessorie e di collegamento ("Impianto");

b) A tal fine Parte Promissaria ha ritenuto idoneo allo scopo il terreno di proprietà

esclusiva di Parte Promittente sito nel territorio del Comune di **CASTELLUCCIO**

**DEI SAURI (FG)**, distinto in catasto dei terreni del citato Comune, al Foglio **14**

particelle **10, 13, 21, 68, 12, 67** di estensione complessiva pari a ha **46,00** circa

(il "Terreno"). Di questa estensione complessiva vengono considerati utili ai fini dell'installazione dell'impianto ettari 33,00 circa ("Area Utile"), mentre sono considerate aree non utili ai fini dell'installazione e quindi "relitte" ettari 13,00 circa ("Area Relitta");

c) La Parte Promissaria dopo l'ottenimento del preventivo di connessione alla rete di ENEL/TERNA, necessario per la definizione della potenza in immissione ammessa alla rete e della posizione del punto di connessione, comunicherà formalmente alla Parte Promittente l'esatta dimensione e posizione della porzione di Terreno necessaria alla realizzazione dell'Impianto e si impegna a concordare con essa i confini geometrici della stessa al fine di non ostacolare o limitare l'accesso e l'utilizzo della restante parte di Terreno di proprietà della Parte Promittente che verrà svincolata e ritornerà quindi nella sua piena disponibilità.

d) La Parte Promissaria, previo ottenimento delle autorizzazioni necessarie da parte delle autorità competenti, intende installare sul Terreno un impianto solare fotovoltaico con ogni relativa installazione accessoria; L'ottenimento delle suddette autorizzazioni rappresenta clausola sospensiva del presente contratto. Il contratto pertanto potrà iniziare a produrre i propri effetti reali solo a seguito dell'ottenimento delle autorizzazioni alla costruzione dell'impianto.

e) Parte Promittente dichiara di aver ricevuto da Parte Promissaria tutte le necessarie informazioni circa la realizzazione e le modalità di funzionamento dell'Impianto e delle Opere Accessorie di cui sopra;

f) In ragione di quanto sopra ed in considerazione degli investimenti che verranno effettuati, Parte Promissaria è interessata ad acquisire la disponibilità del Terreno e parte promittente a cedere tutti i diritti tutti all'uopo occorrenti - e

per tanto (i) la costituzione in favore della Promissaria del diritto di superficie sul terreno interessato dall'impianto (ii) la possibilità di realizzare ed utilizzare per l'intera durata del contratto e comunque secondo le pattuizioni in esso contenute le opere di viabilità (strade di accesso e collegamento al Terreno, strade destinate al trasporto della componentistica d'impianto ed alle relative aree di manovra) tramite la costituzione di specifiche servitù di passaggio elettrica di cavidotto / elettrodotta, di accesso e di passaggio e di ogni altro diritto reale, onere, o disagio che dovesse rendersi necessario ai fini della realizzazione, funzionamento e manutenzione dell'impianto e delle opere ad esso accessorie;

g) Parte Promittente dichiara e garantisce sin d'ora e per tutta la durata del presente contratto: (a) di essere proprietaria esclusiva del Terreno, (b) di poterne disporre liberamente, (c) che il Terreno è (i) libero da pesi, vincoli, oneri, servitù passive, ipoteche, privilegi e/o gravami di ogni genere, (ii) non è oggetto di alcun procedimento di natura civile o amministrativa né di alcun provvedimento giudiziale, esecutivo o conservativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena ed esclusiva proprietà o il pacifico godimento del Terreno e non vi sono circostanze che possano limitare o pregiudicare la costruzione, la messa in funzione e/o la gestione e manutenzione della Impianto (iii) non è oggetto di contratti di comodato, affitto o mezzadria né è stato concesso a terzi alcun diritto reale sullo stesso, (iv) è libero da costruzioni, immobili, manufatti, alberi e piantagioni che possano ostacolare la costruzione e/o l'ottimale funzionamento della Impianto e (v) le attività nello stesso svolte sono state sempre realizzate in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari, sia nazionali che comunitarie, in particolare con riferimento alle normative ambientali e paesaggistiche, (vi) di non aver ricevuto

per la porzione di terreno interessata all' impianto, alcun contributo agrario da parte di enti statali e /o europei, negli ultimi cinque anni dall'installazione dell'impianto, ad eccezione degli aiuti PAC e delle eventuali somme riscosse a seguito di domanda PSR Puglia per semina su sodo con vincolo quinquennale.

In virtù di quanto anzidetto, le Parti convengono e stabiliscono che il contratto definitivo potrà essere stipulato solo dopo il decorso del termine quinquennale del vincolo relativo alla domanda PSR Puglia per semina su sodo;

h) ai fini di cui sopra le Parti hanno manifestato la propria disponibilità a perfezionare dapprima il presente contratto preliminare (il "Contratto Preliminare") e, successivamente, il contratto definitivo (il "Contratto Definitivo") nel quale verranno riportate per intero tutte le clausole e le condizioni richiamate di seguito nel presente Contratto Preliminare.

i) Parte Promittente assicura sin da ora la massima collaborazione con Parte Promissaria al fine di ottenere tutte le autorizzazioni e/o permessi necessari per realizzare l'Impianto di produzione;

j) Al fine di consentire la trascrizione presso la competente Agenzia del Territorio ai sensi dell'art. 2645-bis cod. civ., il Promittente Concedente si impegna per sé e per i propri aventi causa a stipulare nuovamente il presente Contratto in forma notarile, per atto pubblico, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla richiesta della Promissaria presso un Notaio da essa scelto con ogni spesa a carico della medesima ovvero a stipulare nuovamente il presente Contratto, entro il medesimo termine di 15 (quindici) giorni, con altra società di scopo individuata dalla Promissaria per lo sviluppo e la realizzazione del progetto.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

**Articolo 1.** Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale

del presente contratto.

## Articolo 2. Oggetto del Contratto

2.1 Parte Promittente si impegna a costituire in favore di Parte Promissaria che, come sopra rappresentata, s'impegna ad accettare per sé e/o per la persona giuridica che si riserva di nominare al momento dell'intestazione definitiva con l'atto notarile, solo successivamente all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie alla costruzione dell'impianto:

a) il diritto di superficie ai sensi dell'art. 953 c.c., così come il diritto di installare e mantenere sul Terreno, per l'intera durata del contratto definitivo, ogni costruzione utile o necessaria per la realizzazione, mantenimento ed esercizio dell'impianto di produzione energetica da fonte solare e comunque per un periodo non inferiore ad anni trenta (30).

b) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato, di accesso e di passaggio, anche con mezzi meccanici, il cui tracciato, larghezza media e lunghezza media, nonché la striscia di terreno asserviti saranno individuati alla stipula del Contratto Definitivo (di seguito complessivamente anche le "Servitù"), nonché ogni altro onere disagio, o servitù che potrà rivelarsi utile per la costruzione dell'impianto di produzione.

c) a costituire in favore Enel Distribuzione S.p.A., o di altro ente da nominare, per la costruzione della sottostazione/cabina elettrica e del elettrodotto/cavidotto i diritti di servitù di cavidotto ed elettrodotto e servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua ed inamovibile, su una porzione di terreno che verrà all'uopo individuata al momento dell'emissione da parte di Enel della soluzione tecnica di connessione nella quale viene esplicitato il tracciato elettrico.

2.2 In particolare le Parti precisano e convengono che la concessione del diritto di

superficie si concreterà nel potere di effettuare sul Terreno concesso in superficie, ogni forma di costruzione consistente a titolo esemplificativo in manufatti, torri, inseguitori, cabine di trasformazione, inverter, elettrodotti per l'allacciamento alla rete pubblica di distribuzione elettrica e quant'altro necessario alla Società per la costruzione, realizzazione e gestione dell'impianto.

2.3 Il Promittente, inoltre, si obbliga sin d'ora a rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale cui avesse eventualmente diritto sui diritti di superficie e servitù concessi con il presente atto o con il contratto definitivo.

Il diritto di superficie e le Servitù avranno la durata massima stabilita nell'art. 3 del presente contratto preliminare.

2.4 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 Promissaria comunicherà al Proprietario le eventuali variazioni al posizionamento dell'Impianto, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'Impianto stesso.

### **Articolo 3. Durata del Contratto**

3.1 Il diritto di superficie e le Servitù avranno la durata di 30 (trenta) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, fanno eccezione le servitù in favore di Enel o del gestore della rete elettrica che saranno costituite in modalità perpetua ed inamovibile.

3.2 Parte Promissaria avrà il diritto di recintare le suddette aree con i mezzi da lei ritenuti più idonei nonché di dotare la recinzione di sistemi anti intrusione ed a tal fine è espressamente autorizzata da Parte Promittente.

3.3 Parte Promittente si obbliga a dare l'autorizzazione a frazionare le particelle

interessate dall'installazione dell'impianto e degli accessori, a spese e cura della parte Promissaria ed a tal uopo si obbliga a conferire specifica procura speciale al frazionamento a tecnici designati da entrambi le parti.

3.4 Al fine di consentire la trascrizione presso la competente Agenzia del Territorio ai sensi dell'art. 2645-bis cod. civ. il Promittente Concedente si impegna a stipulare nuovamente il presente Contratto ovvero il contratto definitivo in forma notarile, per atto pubblico entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla richiesta della Promissaria presso un Notaio scelto dalla Promissaria con ogni spesa a carico della medesima.

Le Parti si danno reciprocamente atto che l'adempimento dell'obbligo assunto dal Promittente Concedente di stipulare nuovamente il presente Contratto preliminare è essenziale per la Promissaria e nel caso di rifiuto di stipula (inanzi al Tribunale indicato dalla Promissaria, la Promittente Concedente dovrà corrispondere, a titolo di penale, alla Promissaria le spese affrontate per lo sviluppo del progetto.

#### Articolo 4. Prezzo

4.1 Il prezzo per la vendita del diritto di superficie e della servitù sul Terreno, meglio descritte agli art. 2 e 3 del presente contratto, vista la distinzione delle aree di cui al punto b) della Premessa, viene esplicito nel seguente modo:

- il prezzo per l'area utile ai fini dell'installazione dell'impianto è stato determinato dalle Parti nell'importo di € \_\_\_\_\_ ad ettaro, per un totale di \_\_\_\_\_ (Euro UN \_\_\_\_\_) oltre IVA se dovuta;

- il prezzo per l'area "retitta" (non utile ai fini dell'installazione dell'impianto) è stato determinato dalle Parti nell'importo di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) ad ettaro, per un totale di € \_\_\_\_\_ oltre IVA se dovuta.

Il prezzo verrà corrisposto in un'unica soluzione alla stipula del Rogito.

4.2 Il prezzo per la vendita del diritto di Superficie e servizi sarà di € \_\_\_\_\_ )

(Euro \_\_\_\_\_ ) oltre iva se dovuta e

ciò per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 30.

4.3 Parte Promittente autorizza Parte Promissaria a richiedere al competente Conservatore dei RR.II. con l'esonero di ogni sua responsabilità, l'annotazione dell'indicazione specifica sulle aree di esercizio del diritto di superficie e delle Servizi, senza la necessità di acquisire il previo consenso di Parte Promittente, ovvero senza la necessità del suo intervento ai fini della suddetta annotazione.

4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che il corrispettivo pattuito ai sensi del presente articolo deve intendersi l'equo compenso spettante a Parte Promittente con riferimento alle finalità sopra descritte e che nessun altro compenso od indennizzo non espressamente previsto dal Contratto potrà essere dalla stessa preteso a qualsiasi titolo o ragione.

4.5 Entro il termine massimo di 6 mesi dalla sottoscrizione del presente Accordo, la Promissaria corrisponderà al Promittente, a titolo di anticipo e di caparra confirmatoria sul totale del Corrispettivo la somma di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ ) per ogni ettaro utile e relitto.

Tale pagamento è sospensivamente condizionato all'esito positivo della verifica tecnica di idoneità del sito e della disponibilità di una soluzione di connessione alla rete economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della Promissaria. Tali attività dovranno essere espletate nel termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, decorsi i quali senza che si siano verificate le condizioni sospensive di cui sopra, il presente accordo si riterrà privo di effetti e nulla in termini economici sarà dovuto a Parte Promittente. Resta espressamente inteso tra le Parti



che al momento del pagamento di cui sopra, in caso di richiesta della Promissaria, il Promittente si impegna a notarizzare il presente accordo.

4.6 Il corrispettivo versato a titolo di caparra e anticipo, da intendersi sia quello previsto dall'art. 4.5 sia quello previsto dall'art. 5.8 in caso di proroga, verrà detratto dal corrispettivo determinato per il diritto di superficie e per le servitù.

#### **Articolo 5. Contratto Definitivo**

5.1 Parte Promissaria conserva il diritto di risolvere il presente contratto Preliminare qualora entro 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del Contratto Preliminare non si verifichino le seguenti condizioni:

- non saranno state ottenute tutte le necessarie autorizzazioni per la realizzazione e messa in esercizio dell'impianto di produzione;

- il decorso di 120 (centoventi) giorni dalla pubblicazione del Decreto autorizzativo su Gazzetta Ufficiale ovvero sul sito della Regione emittente l'autorizzazione, senza opposizioni;

- non saranno stati stipulati tutti gli accordi necessari con gli Enti pubblici (territoriali e non) interessati in ragione della particolare natura dell'opera che si intende realizzare;

- la realizzazione dell'impianto risulti, in base alle valutazioni della Società Cessionaria, economicamente non sostenibile ovvero tecnicamente non sostenibile.

5.2 Il verificarsi delle condizioni di cui al presente articolo è essenziale per Parte Promissaria per poter procedere alla stipula del Contratto Definitivo. Qualora la condizione sospensiva non si verifichi, il presente Accordo si intenderà privo di effetti. Le Parti si obbligano in tal caso a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che la condizione sospensiva è mancata, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti contrattuali. In particolare, le somme incassate a

titolo di anticipo e caparra confirmatoria potranno essere definitivamente trattenute dal Promittente, con espressa esclusione e rinuncia a qualsiasi ulteriore richiesta, diritto o azione, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali maggiori danni.

5.3 Il Contratto Definitivo verrà stipulato, entro 24 mesi dalla data di stipula del presente Preliminare, avanti Notaio di fiducia di Parte Promissaria e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento, alla registrazione dell'atto e alla sua trascrizione saranno a carico della Parte Promissaria.

5.4 Il Rogito dovrà contenere, mutatis mutandis, tutte le previsioni, le clausole e le pattuizioni del presente Contratto.

5.5 Parte Promittente si obbliga, altresì, a conferire alla stipula del contratto definitivo apposita procura speciale volta a frazionare le particelle interessate dall'installazione della cabina Enel e dalle relative opere infrastrutturali, cavidotti, accessori, etc., ed a sottoscrivere con ogni potere di legge l'atto di costituzione di servitù di cavidotto elettrodotto e cabina elettrica, anche in forma perpetua ed inamovibile, in favore di Enel, o di altro Ente a ciò preposto da nominare all'atto del contratto definitivo, delle particelle individuate nel preventivo di connessione alla rete elettrica.

5.6 Il diritto di superficie e le servitù sui Terreni verranno costituite in favore della Promissaria a decorrere dalla stipula del Rogito. Tutti i diritti, i frutti, gli oneri, le spese e le imposte inerenti i Terreni a decorrere dalla Data di Esecuzione saranno a completo favore e carico della Promissaria. I Terreni saranno consegnati, liberi da persone e cose contestualmente alla stipula del Rogito.

5.7 Parte Promissaria dovrà comunicare il suo intendimento di non poter procedere alla stipula del definitivo, per non essersi verificati i presupposti autorizzativi necessari alla costruzione e messa in esercizio dell'impianto entro ventiquattro (24)

mesi dalla stipula del presente preliminare;

5.8 In alternativa alla stipula del Contratto Definitivo alla scadenza del termine di 24 (ventiquattro) mesi decorrente dalla data di stipula del preliminare, ove la Promissaria dovesse avere necessità di ulteriore tempo, è concesso alla Promissaria il diritto d'opzione di cui all'art. 1331 c.c., ovvero alla scadenza dei primi 24 (ventiquattro) mesi, potrà prorogare l'efficacia del presente accordo per 12 (dodici) mesi, versando al Proprietario un importo pari a quello versato ai sensi dell'art. 4.6, di € \_\_\_\_\_ per ogni ettaro utile e relitto a titolo di anticipo e caparra confirmatoria. A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza dei primi 24 (ventiquattro) mesi ed il pagamento degli € \_\_\_\_\_ per ogni ettaro utile e relitto dovranno essere comunicati al Proprietario almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza del diciottesimo mese. Il pagamento della somma in acconto per la proroga del termine di 24 (ventiquattro) mesi verrà corrisposta entro 30 giorni dalla suddetta comunicazione.

#### Articolo 6

6.1 In deroga all'art. 953 c.c. le Parti convengono che all'atto della cessazione del Contratto Definitivo tutte le costruzioni ed i manufatti afferenti all'impianto rimangano di proprietà di Parte Promissaria con esclusione comunque di qualsiasi indennità a favore di Parte Promittente, fatta eccezione per quanto interrato o non rimovibile che diverrà di proprietà di quest'ultima e di quanto concesso in servitù perpetua ed irrimovibile ad Enel Distribuzione o ai suoi aventi causa che resterà a disposizione della stessa. Sarà in ogni caso preciso impegno di Parte Promissaria, a propria cura e spese, il ripristino dello stato dei luoghi, sgomberare il Terreno e rimuovere tutti gli impianti, attrezzature e macchinari presenti sul medesimo nonché ricoprire le

strutture interrato o non rimovibili con terreno vegetale. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in capo al Proprietario. A garanzia della dismissione dell'impianto, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa di settore, la Promissaria si obbliga a stipulare apposita fideiussione nei confronti dell'Assessorato Regionale dell'Energia; di tale polizza fideiussoria verrà fornita copia alla parte Concedente.

6.2 In deroga all'art.936 c.c. il proprietario rinuncia espressamente all'accessione, si obbliga sin da ora a consentire alla Promissaria 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. Resta inteso che qualora le suddette operazioni di ripristino del terreno dovessero potersi oltre la fine del Contratto Definitivo, Parte promissaria si impegna sin da ora a riconoscere a Parte Promittente una rata di prezzo proporzionale al maggior tempo di occupazione (ad esempio per mesi 3 di maggiore occupazione verrà corrisposto il 25% d'importo della rata di prezzo determinato).

6.3 La Parte promissaria garantisce il mantenimento delle attuali condizioni della strada di accesso al terreno, in caso di eventuali danni causati dall'installazione dell'impianto. Si precisa che l'accesso al Terreno (sia area utile che relitta) in fase di accesso preliminare avverrà a mezzo strade esistenti e percorribili.

Solo laddove il progetto giunga a fase esecutiva l'accesso avverrà a mezzo strada insistente sulle particelle 12 e 67 del Foglio 14, di proprietà esclusiva di Parte Promittente, strada che verrà realizzata a cura e spese di Parte Promissaria, inizierà dalla strada Provinciale di Troia e, svolgendosi in senso sud-nord, terminerà al

confine sud-ovest della particella 10 al Foglio 14 egualmente di proprietà esclusiva della Parte Promittente.

6.4 Nel caso in cui sui terreni oggetto del diritto di superficie vi siano in corso delle coltivazioni fruttifere, Parte Promittente ha facoltà di goderne per tutto il ciclo produttivo in corso e sino alla stipula del Contratto Definitivo. Il Contratto Definitivo verrà stipulato avanti Notaio entro il termine di trenta giorni dal termine di ciclo agrario (ad es. raccolto seminativi) in corso al momento dell'avveramento dell'ultima condizione sospensiva verificatasi (inoppugnabilità titolo autorizzativo). E' facoltà della Promissaria invitare la Parte Promittente a stipulare il Contratto Definitivo anche prima del termine del ciclo agrario, in tal caso Parte Promissaria sarà obbligata a indennizzare la Promittente tramite pagamento di una somma pari all'incasso documentato dal precedente raccolto/ciclo produttivo.

6.5 La Parte Promittente, inoltre, concede sin d'ora l'autorizzazione, nel caso di inizio del cantiere, a tagliare, ove necessario a giudizio della Promissaria, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera e la manutenzione del cavo ddotto e dell'elettrodotto.

6.6 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno sopra indicate potranno subire modifiche in ragione del progetto definitivo e/o delle autorizzazioni amministrative - in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente Accordo. In tal caso, l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione all'aumento o alla diminuzione dell'effettiva porzione di terreno utilizzata dalla Promissaria. Il Contratto Definitivo dovrà contenere l'esatta indicazione ed estensione dell'area così come eventualmente modificata. Ove peraltro a seguito

della modifiche di cui sopra risultasse una diminuzione della effettiva porzione di terreno da utilizzare dalla Promissaria (area utile) superiore al 15% (quindici per cento) di quella indicata nel presente preliminare, sarà facoltà della Parte promittente di recedere dal presente preliminare dandone comunicazione alla Promissaria entro 10gg. ricorrenti dalla ricezione della comunicazione delle intervenute variazioni di cui sopra; il tutto senza alcuna conseguenza pregiudizievole e/o penalità per la Parte Promittente e con espressa rinuncia della Parte Promissaria a qualsiasi azioni per eventuali danni, salvo l'obbligo di Parte Promittente di immediata restituzione alla Parte Promissaria delle somme eventualmente ricevute a titolo di anticipo e caparra.

#### Articolo 7.

7.1 Parte Promittente si impegna a far data dalla stipula del Contratto Definitivo a:

-immettere Parte Promissaria nel possesso del Terreno interessato alla realizzazione dell'Impianto e delle Opere Accessorie;

-consentire a Parte Promissaria, ovvero a soggetti da essa indicati, in qualsiasi momento e con il personale ed i mezzi a tal fine necessari, il libero accesso al Terreno per l'esecuzione dei lavori di realizzazione, gestione e manutenzione da compiersi sull'Impianto, Opere Accessorie o comunque strumentali alle finalità di cui in premessa;

-astenersi da qualsiasi attività sul Terreno che possa risultare di intralcio alla esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto e delle Opere Accessorie, nonché ad astenersi dal porre in essere qualsivoglia atto che possa risultare pregiudizievole per l'Impianto, il cavidotto e per la strada ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora ne diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio di

alcuno dei diritti previsti dal Contratto a favore di Parte Promissaria.

**7.2** La Parte Promittente dichiara, fin d'ora, di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto ed alle opere funzionali e accessorie in considerazione del fatto che le servitù ed il diritto di superficie vengono concessi alla Promissaria a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dal Promittente.

**7.3** Parte Promittente assicura sin d'ora la massima collaborazione a Parte Promissaria al fine di ottenere tutti i permessi e/o autorizzazioni necessarie a realizzare l'Impianto; in particolare, Parte Promittente si obbliga a sottoscrivere ed inoltrare ogni istanza e richiesta predisposta da Parte Promissaria diretta alla Pubblica Amministrazione per l'ottenimento di qualsivoglia provvedimento amministrativo utile e necessario alla realizzazione dell'Impianto, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico di Parte Promissaria.

#### **Articolo 8 – Agrofotovoltaico**

**8.1** Lungo il perimetro esterno dell'area d'impianto verrà piantumata, a cura e spese di Parte Promissaria, una fascia arborea avente funzione di schermatura e copertura dell'impianto. Detta fascia arborea sarà tenuta da Parte Promittente con l'obbligo di rispettarne la funzione a copertura e schermatura dell'impianto, nonché quello di mantenerli in vita, produttivi e di raccoglierne i frutti.

**8.2** Le zone di terreno rimaste inutilizzate a seguito della realizzazione dell'Impianto e non funzionali all'esercizio, gestione e manutenzione dello stesso e delle servitù costituite (convenzionalmente "aree relitte", quali e quante determinate da Parte Promissaria) saranno da quest'ultima concesse a Parte promittente al solo fine di adibirle, conformemente alla loro attuale destinazione, alla coltivazione di prodotti

agricoli, raccogliendone i frutti per tutta la durata della costituzione del diritto di superficie, sempre che detta coltivazione sia compatibile con l'esercizio dell'impianto e non danneggi o limiti lo stesso e le relative opere accessorie, la loro gestione e manutenzione nonché le servitù costituite.

8.3 Le Parti espressamente convengono che Parte Promittente, la quale a tal fine si obbliga, ove non assuma direttamente la conduzione delle aree relitte, potrà anche indicare a Parte Promissaria dei soggetti terzi (es. i confinanti del terreno) ai quali affidare le attività afferenti il presente articolo in virtù di regolari contratti agrari (es. comodato d'uso gratuito agrario) che verranno stipulati dalla Parte Promissaria.

#### **Articolo 9 - Recesso e inadempimento**

9.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Promissaria recedere in qualunque momento dal presente Accordo mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di anticipo e caparra confirmatoria che il Promittente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dalla Promissaria.

9.2 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino parzialmente o impediscano alla Promissaria la realizzazione delle attività di cui al presente Accordo, la Promissaria 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 10. Cessione del Contratto**

Parte Promissaria avrà la facoltà di cedere il Contratto a terzi, rimanendo valide ed efficaci tutte le pattuizioni convenute nel presente atto; la semplice comunicazione equivale a notifica.



In tal caso l'assenso alla cessione del Contratto s'intende sin d'ora prestato.

Inoltre le Parti s'impegnano a fare in modo che i diritti e le obbligazioni nascenti dal presente atto siano trasmissibili ai loro aventi causa a qualsiasi titolo, ogni eccezione rimossa ad opera dell'altra parte.

#### **Articolo 11. Modifiche**

11.1 Il presente Contratto disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti in relazione alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù sui Terreni e ogni precedente impegno e contratto inerente i Terreni, deve considerarsi sin d'ora risolto e sostituito dal presente Contratto.

11.2 Ogni modifica e/o integrazione del presente Contratto o di singole clausole di esso, nonché ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti ai sensi del presente Contratto sarà valida ed efficace solo se effettuata per iscritto.

11.3 Resta, inoltre, espressamente inteso che qualora talune disposizioni contenute nel presente Contratto non fossero riportate, in tutto o in parte, nel Rogito, le stesse continueranno a rimanere in vigore tra le Parti e a regolare il trasferimento dei Terreni nel testo integrale qui previsto, senza che il Rogito espliciti effetti novativi dei termini qui espressamente convenuti tra le Parti.

11.4 La Parte Promittente Concedente si impegna fin da ora a valutare, discutere ed accettare, in buona fede e con disponibilità, qualsiasi ragionevole richiesta di modifica di qualsiasi pattuizione di cui al presente Contratto qualora richiesto dalla Promissaria.

#### **Articolo 12. Miscellanea**

12.1 Qualsiasi patto in deroga alle disposizioni che precedono, di qualsiasi natura esso sia, sarà valido solo se redatto in forma scritta e successivo alla data di

sottoscrizione del presente contratto preliminare.

12.2 La circostanza che una delle Parti non faccia in qualsiasi momento valere i diritti riconosciuti da una o più clausole del Contratto non potrà essere intesa come rinuncia a tali diritti né impedirà alla stessa di pretenderne successivamente la puntuale e rigorosa osservanza.

12.3 Qualora una delle clausole del presente accordo dovesse essere dichiarata nulla od inefficace dalla competente autorità giurisdizionale, lo stesso continuerà ad avere piena efficacia per la parte non inficiata da detta clausola.

12.4 Qualsiasi comunicazione tra le Parti dovrà essere effettuata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero a mezzo PEC, con conferma di ricevimento, ai seguenti numeri ed indirizzi.

PARTE PROMITTENTE:

Sig. SCARNECCHIA Alessandro

Indirizzo: VIA DISCELA ~~GRACIA~~ n. 7/22 - NAPOLI

PEC:

PARTE PROMISSARIA:

Horizonfirm S.r.l.

Viale Francesco Scaduto, n° 2/D

90144 Palermo

Ovvero all'indirizzo p.e.c.: horizonfirm@legalmail.it

12.5 Ciascuna Parte si impegna a trattare i dati dell'altra Parte nel rispetto del D.Lgs. 196/2003. Le Parti si impegnano altresì a mantenere e far in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo circa il presente accordo, rimanendo comunque inteso che nessuna di esse sarà ritenuta responsabile della violazione del presente obbligo nel caso in cui il suo

mancato rispetto sia dovuto ad un obbligo di legge o risulti necessario per l'esecuzione del presente contratto preliminare. Parte Promittente riconosce inoltre ed accetta che Parte Promissaria possa esibire copia del Contratto ed ogni documento ad esso relativo a qualunque potenziale finanziatore o potenziale sublocatario o cessionario.

### **Articolo 13**

13.1 Il presente Contratto, redatto in tre originali, è soggetto a registrazione. Tutti i costi, le spese di registrazione e di trascrizione nonché quelle notarili derivanti dal presente Contratto e quelle successive che deriveranno dal Rogito, sono a carico della Promissaria.

13.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che nessun intermediario e/o mediatore ha partecipato alle negoziazioni o ha, in qualunque modo, determinato la conclusione del presente Contratto, per conto di qualsiasi Parte del medesimo e, pertanto, non sono dovute commissioni e/o spese di mediazione da alcuna delle Parti.

13.3 Le Parti riconoscono e convengono che il presente Contratto è stato redatto congiuntamente e negoziato e discusso tra di loro.

### **Articolo 14. Informativa sulla Privacy ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 ("Decreto")**

14.1 Ai sensi dell'art. 14 ciascuna Parte si informa reciprocamente che i dati forniti verranno trattati solamente per finalità fiscali, amministrative e civilistiche sia su supporti cartacei che informatici nel rispetto delle misure minime di sicurezza, riservatezza e liceità previste dalla disciplina in materia.

14.2 La Parte Promittente autorizza la Promissaria al trattamento di tutti i dati personali nel rispetto del Decreto, nonché a comunicare i dati medesimi anche a terzi in relazione agli adempimenti connessi al presente contratto.



14.3 La Parte Promittente potrà rivolgersi al titolare ed al responsabile del trattamento dei dati per far valere i suoi diritti così come previsto dall'art. 7 del Decreto.

**Articolo 15. Controversie – Foro competente**

15.1 Qualsiasi controversia tra le Parti derivante dal presente contratto preliminare sarà di competenza esclusiva del Foro di Foggia previo tentativo bonario di mediazione.

15.2 L'eventuale rifiuto, non giustificato da oggettivo impedimento, da parte della Promittente di recarsi dal Notaio per la definizione dell'atto pubblico faciliterà la Promissaria ad azioni giudiziarie di tipo cautelare.

Castelluccio Dei Sauri, 16/07/2020

PARTE PROMITTENTE

PARTE PROMISSARIA

**HORIZONFIRM SRL**  
L'Amministratore  
(Ing. Agostino Costantino)

Le Parti dichiarano che ciascuna clausola del presente Contratto è stata discussa e formata dalle medesime. Per quanto occorrer possa, vengono, comunque, specificatamente approvate, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., i seguenti articoli: 2 (Oggetto del Contratto); 3 (Durata); 4 (Prezzo); 5 (Contratto definitivo); 7 (patti ulteriori); 9 (Recesso ed Inadempimento); 10 (cessione del contratto); 11 (modifiche); 12 (Miscellanea); 15 (Foro competente).

Castelluccio Dei Sauri, 16/07/2020

PARTE PROMITTENTE

PARTE PROMISSARIA

**HORIZONFIRM SRL**  
L'Amministratore  
(Ing. Agostino Costantino)

## Addendum al Contratto Preliminare di Costituzione di Diritto di superficie e Servitù stipulato in data 16/07/2020

Tra:

-Sig. **ALESSANDRO SCARNECCHIA**, nato a **Napoli (NA)** in data **16/10/1944** C.F. **SCRLSN44R16F839N**, ed ivi residente in **Via Discesa Gaiola, 7/22**

(di seguito per brevità denominata anche "Parte Promittente")

E

**Horizonfirm S.r.l.**, con sede legale in Palermo, Viale Francesco Scaduto, n° 2/D, codice fiscale, e partita IVA n. 06678470821 iscritta alla sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Palermo al n. 407974 qui rappresentata dal Ing. Agostino Costantino, nato a Atene (EE), il 10 agosto 1978, in qualità di amministratore e legale rappresentante pro tempore, domiciliato per la carica presso la società.

(di seguito per brevità denominata anche "Parte Promissaria")

(nonché congiuntamente le "Parti e ciascuna disgiuntamente la "Parte")

### PREMESSO CHE

In data **16/07/2020** tra le Parti è stato stipulato un contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e servitù avente ad oggetto il terreno di proprietà esclusiva del Promittente sito nel territorio del Comune di **Castelluccio Dei Sauri (FG)** della superficie catastale di **mq. 460.000 (Ha 46,00)**, distinto in Catasto dei Terreni del citato Comune, al Foglio **14** particelle **10, 13, 21, 68, 12 e 67**.

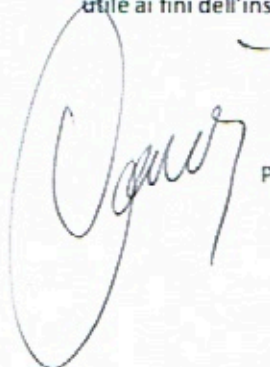
Della superiore estensione complessiva, venivano considerati utili ai fini dell'installazione dell'Impianto ettari 33,00 circa ("Area Utile"), mentre venivano considerate aree non utili ai fini dell'installazione e quindi "relitte" ettari 13,00 circa ("Area Relitta")

### CIO' DETTO

In sede di nuova analisi tecnica, Parte Promittente ha ritenuto necessario aggiungere al compendio particellare già contrattualizzato le particelle **88 e 89** al Foglio **14** per **mq 449 (pari ad Ha 0,0449)**, così portando l'area contrattualizzata da Ha 46,00 ad Ha 46,0449.

1. Con il presente addendum si apportano le seguenti modifiche:

- Al punto **b)** delle premesse vengono aggiunte le particelle **88 e 89** al Foglio **14**, da intendere come area non utile ai fini dell'installazione e, quindi, quale Area "Relitta".



**HORIZONFIRM S.R.L.**  
Viale Francesco Scaduto 2/d, 90144 Palermo (PA)  
Partita Iva n. 06678470821 - Registrazione Camera di commercio sez. ordinaria n. PA-407974  
Tel/Fax 091 8931194  
PEC. horizonfirm@legalmail.it - MAIL. info@horizonfirm.com  
WEB. www.horizonfirm.com

2. La modifica di cui al punto 1) comporta da sé l'aggiornamento dei prezzi fissati e complessivamente calcolati alla data della sottoscrizione del contratto preliminare.

Di seguito vengono specificati gli articoli del citato contratto che vengono modificati:

- **Articolo 4. Prezzo.** Il prezzo per la vendita dell'area "relitta", che resta determinato dalle Parti nell'importo di Euro : \_\_\_\_\_ ad ettaro, avrà un nuovo importo totale pari ad \_\_\_\_\_ (Euro)
- **Articolo 4.2.** il prezzo per la vendita del diritto di Superficie e servitù sarà quindi di € \_\_\_\_\_

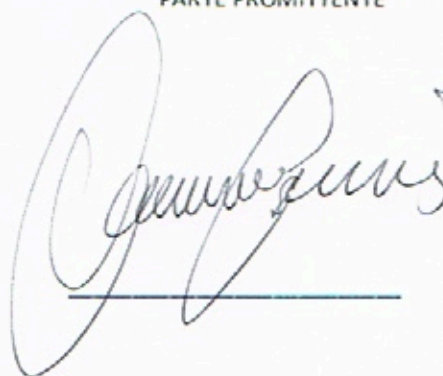
a mezzo del presente addendum da intendersi quale parte integrante e sostanziale del contratto del 16/07/2020, la Parti stabiliscono che il punto b) delle Premesse si intende modificato includendo quanto detto al punto 1) e sue specifiche della presente scrittura, mentre gli articoli 4, 4.2 si intendono modificati includendo quanto detto al punto 2) e sue specifiche del presente accordo, restano salve e impregiudicate tutte le restanti clausole e condizioni di cui al contratto preliminare sottoscritto in data 16/07/2020 .

\_\_\_\_\_ il 14/12/2020

PARTE PROMISSARIA

  
HORIZONFIRM SRL  
L'Amministratore  
(Ing. Agostino Costantino)

PARTE PROMITTENTE

  
\_\_\_\_\_

**HORIZONFIRM S.R.L.**

Viale Francesco Scaduto 2/d, 90144 Palermo (PA)

Partita Iva n. 06678470821 - Registrazione Camera di commercio sez. ordinaria n. PA-407974

Tel/Fax 091 8931194

PEC. horizonfirm@legalmail.it - MAIL. info@horizonfirm.com

WEB. www.horizonfirm.com