Firmato digitalmente da GASPARRI ANTONIO C.F. TINIT-GSPNTN64D08E289D O: Minorchio

COMUNE DI FERRARA

REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO A TERRA SU TERRENO AGRICOLO DI POTENZA DI PICCO PARI A 31,41816 MWp E POTENZA NOMINALE PARI A 26,400 MWp UBICATO IN PROSSIMITA' DELLA TANGENZIALE OVEST - SS 723 NEL COMUNE DI FERRARA

COMMITTENTE: **XC SOLAR SRL**
p.IVA 02700980390
Legale rappresentante: **Cristiano Vitali**
C.F. VTLCST67R26H199U

PROGETTISTA: Architetto **Antonio Gasparri**
C.F. GSPNTN64D08E289D

N. ELABORATO	ELABORATO
A10	**CONTRATTO PRELIMINARE E NOMINA CONTRAENTE DEFINITIVA**

SCALA	RIFERIMENTO PRATICA
	IMPIANTO EX CIVETTE
DATA	**REVISIONE**
30/10/2022	

General contractor

Protesa spa
Via Ugo la Malfa n.24 Imola 40026 (BO)
telefono 0542 644069 **mail** info@protesa.net **sito** www.protesa.net

file cartiglio.dwg

Progetto Elettrico
Per. Ind. Massimo Ghesini
Ing. Francesco Piergiovanni

Progetto Linea Elettrica
Geom. Stelio Poli
Ing. Chiara Baldi
Geom. Valentina Cristofori

Ambiente
Ing. Roberta Mazzolani
Ing. David Negrini
Studio Associato Ne.Ma
Ingegneria Ambiente Sicurezza
Via Confine 24/a – 48015 Cervia (RA)
P.IVA 02653670394

Geologia e Acustica
Dott.ssa Giulia Bastia
Dott. Maurizio Castellari
Dott.ssa Marta Cristiani

Progetto Strutturale
Ing. Gianluca Ruggi

Progetto Architettonico
Arch. Antonio Gasparri
Arch. Andrea Ricci Bitti

Collaboratori
Arch. Isabella Cevolani
Arch. Martina Cortesi
Arch. Agnese Di Tirro
Arch. Beatrice Mari
Arch. Francesco Ricci Bitti
Arch. Valeria Tedaldi
Arch. Cecilia Venieri
Dott. Cristian Griguoli

PRELIMINARE DIRITTO DI SUPERFICIE

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA
DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, a valere ad ogni effetto di legge,

tra

- **COLOMBARINI LUCA**, nato a Portomaggiore (FE) il 9 agosto 1975 ed ivi residente, località Quartiere, Via Quartiere Runco n.123/B,
codice fiscale CLM LCU 75M09 G916S;
anche quale unico titolare dell'omonima ditta individuale con sede in Portomaggiore (FE), località Quartiere, Via Quartiere Runco n.123/B, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ferrara con il medesimo codice fiscale, P.IVA 01485920381, R.E.A. n.FE - 171374, indirizzo posta elettronica certificata colombarini.luca@pec.jetmail.it;

da una parte;

2) VITALI CRISTIANO, nato a Ravenna il 26 ottobre 1967, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale amministratore delegato e legale rappresentante e quindi in nome, per conto e rappresentanza della società **"SEAGULL HOLDING S.R.L."**, con sede legale in Ravenna, Vicolo Gabbiani n.30, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il Registro Imprese di Ravenna al numero, costituente anche codice fiscale **02460830397**, R.E.A. RA-203771, indirizzo di posta elettronica certificata seagullholding@legalmail.it a quanto infra autorizzato in forza dei poteri statutari, come pubblicizzati nel Competente Registro Imprese,

dall'altra;

si conviene quanto segue.

PREMESSO CHE:

I) il signor COLOMBARINI LUCA è proprietario - insieme ad altra consistenza non oggetto del presente che dunque rimarra' di sua esclusiva ragione - di un lotto di terreno totalmente privo di fabbricati della superficie catastale complessiva di **Ha.39.95.15 (ettari trentanove, are novantacinque, centiare quindici)**, facendosi comunque riferimento all'estratto di mappa qui allegato sub **"A"** per formarne parte integrante e sostanziale, ove viene rappresentata in modo dettagliato la consistenza interessata e oggetto di costituzione, posto in Comune di

Ferrara, avente accesso diretto dalla Via Pelosa e confinante: ferrovia Bologna - Padova, canale di bonifica, strada statale, ragioni Borelli, ragioni Scapoli, ragioni di ignoti, altre ragioni del promesso alienante, ragione societa' Azienda Agricola Sole, salvi altri e più precisi.
Quanto precede risulta censito presso la Competente Agenzia del Territorio, nel Catasto **Terreni** del Comune di **Ferrara**

al foglio 159 con i mappali:

- **201**, seminativo di cl.3, ha 0.90.80 (ettari zero, are novanta e centiare ottanta), reddito dominicale Euro 63,87 (sessantatré virgola ottantasette), reddito agrario Euro 39,86 (trentanove virgola ottantasei);
- **224**, seminativo di cl.3, ha 9.32.45 (ettari nove, are trentadue e centiare quarantacinque), reddito dominicale Euro 655,90 (seicentocinquantacinque virgola novanta), reddito agrario Euro 409,33 (quattrocentonove virgola trentatré);
- **226**, seminativo di cl.3, ha 0.74.20 (ettari zero, are settantaquattro e centiare venti), reddito dominicale Euro 52,19 (cinquantadue virgola diciannove), reddito agrario Euro 32,57 (trentadue virgola cinquantasette);

al foglio 191 con i mappali:

- **98**, seminativo di cl.3, ha 8.04.75 (ettari otto, are quattro e centiare settantacinque), reddito dominicale Euro 566,07 (cinquecentosessantasei virgola zero sette), reddito agrario Euro 353,28 (trecentocinquantatré virgola ventotto);
- **100**, seminativo di cl.3, ha 10.49.50 (ettari dieci, are quarantanove e centiare cinquanta), reddito dominicale Euro 738,23 (settecentotrentotto virgola ventitré), reddito agrario Euro 460,72 (quattrocentosessanta virgola settantadue);
- **70**, seminativo di cl.3, superficie Ha.0.00.25 (ettari zero, are zero, centiare venticinque), Reddito Dominicale Euro 0,18 (zero virgola diciotto), Reddito Agrario euro 0,11 (zero virgola undici);

90, seminativo di cl 3, Ha.2.77.00 (ettari due, are settantasette, centiare zero), Reddito Dominicale Euro 194,85 (centonovantaquattro virgola ottantacinque), reddito Agrario Euro 121,60 (centoventuno virgola sessanta);

94, seminativo di cl 3, Ha.0.17.00 (ettari zero, are diciassette, centiare zero), Reddito

Dominicale Euro 11,96 (undici virgola novantasei), reddito Agrario Euro 7,46 (sette virgola quarantasei);

95, seminativo di cl 3, Ha.1.73.35 (ettari uno, centiare settantatre, centiare trentacinque), Reddito Dominicale Euro 121,94 (centoventuno virgola novantaquattro), reddito Agrario Euro 76,10 (settantasei virgola dieci),

al foglio 190 con il mappale:

- **65**, seminativo di cl.3, ha 1.42.80 (ettari uno, are quarantadue e centiare ottanta), reddito dominicale Euro 100,45 (cento virgola quarantacinque), reddito agrario Euro 62,69 (sessantadue virgola sessantanove);

58, seminativo di cl 2, Ha.0.11.75 (ettari zero, are undici, centiare settantacinque), Reddito Dominicale Euro 11,59 (undici virgola cinquantanove), reddito Agrario Euro 6,07 (sei virgola zero sette);

61, semin arbor di cl 2, Ha.0.01.55 (ettari zero, are uno, centiare cinquantacinque), reddito Dominicale Euro 1,53 (uno virgola cinquantatré), reddito Agrario Euro 0,80 (zero virgola ottanta);

13, seminativo di cl 3, Ha.1.11.10 (ettari uno, are undici, centiare dieci), reddito Dominicale Euro 78,15 (settantotto virgola quindici), reddito Agrario Euro 48,77 (quarantotto virgola settantasette);

14, seminativo di cl 2, Ha.0.14.00 (ettari zero, are quattordici, centiare zero), reddito Dominicale Euro 15,55 (quindici virgola cinquantacinque), reddito Agrario Euro 7,23 (sette virgola ventitré);

19, seminativo di cl 3, Ha.0.88.30 (ettari zero, are ottantotto, centiare trenta), reddito Dominicale Euro 62,11 (sessantadue virgola undici), reddito Agrario Euro 38,76 (trentotto virgola settantasei);

20, seminativo di cl 3, Ha.0.47.60 (ettari zero, are quarantasette, centiare sessanta), reddito Dominicale Euro 33,48 (trentatré virgola quarantotto), reddito Agrario Euro 20,90 (venti virgola novanta);

21, seminativo di cl 2, Ha.1.11.20 (ettari uno, are undici, centiare venti), reddito dominicale Euro 109,65 (centonove virgola sessantacinque), reddito Agrario Euro 57,43 (cinquantasette virgola quarantatré);

39, seminativo di cl 3, Ha.0.47.55 (ettari

zero, are quarantasette, centiare cinquantacinque), reddito Dominicale Euro 33,45 (trentatré virgola quarantacinque), reddito Agrario Euro 20,87 (venti virgola ottantasette);

*****

II) i terreni in oggetto sono pervenuti al signor Colombarini Luca

mappali 13-14-19-20-21 et 39

per acquisto - in maggior consistenza che qui non rileva - in data 4 maggio 2018 Rep.76999/22280 a rogito del Notaio in Ferrara, Dottor Francesco Cristofori, ivi registrato il 10 maggio 2018 al n.2306 serie 1T e trascritto a Ferrara il 10 maggio 2018 al part.5157;
in precedenza vedi l'atto trascritto a Ferrara il 16 novembre 1994 al part.9476;

i mappali 90-94-95-58-61

per acquisto - in maggior consistenza che qui non rileva - in data 31 ottobre 2008 Rep.69095/16948 a rogito del Notaio in Ferrara, Dottor Francesco Cristofori, ivi registrato il 27 novembre 2008 al n.10545 serie 1T e trascritto a Ferrara il 28 novembre 2008 ai partt.15777-15778-15779-15780-15781-15782-15783;

i mappali 70-98-100-201-224-226-65

per acquisto in data 29 novembre 2016 Rep.22709/14742 a rogito del Notaio in Comacchio, Dottor Giuseppe Bignozzi, ivi registrato il I dicembre 2016 al n.2257 serie 1T e trascritto a Ferrara il I dicembre 2016 al part.13527;
in precedenza vedi gli atti trascritti a Ferrara l'8 giugno 2015 ai nn.8465/5951, il 19 dicembre 2012 ai nn.17315/11796, il 21 aprile 2011 ai nn.7081/4459, il 15 febbraio 2008 al particolare n.5617, il 30 luglio 2007 al particolare n.26499, il 30 ottobre 2004 ai nn.23204/13404, 19 marzo 1989 al particolare n.2379, il 2 dicembre 1972 al particolare n.9288 (con consolidamento di usufrutto in morte del padre signor Bacchiega Mario, mancato a Bologna il 5 maggio 1972, giusta denuncia presentata a Ferrara il 4 settembre 1972 al n.329 Vol.69) et il 18 gennaio 1941 al n.1069;

III) che la medesima societa' "SEAGULL HOLDING S.R.L." dovra' ottenere dalla societa' Terna Spa, con sede in Roma, codice fiscale 9577966180 o dall'eventuale Gestore della Rete Elettrica

l'autorizzazione per la connessione alla Rete di Trasmissione Nazionale (RTN) per un impianto di generazione da fonte rinnovabile (fotovoltaico) d'immissione minima di 30 (trenta) MWH da installarsi sul terreno oggetto della presente promessa;

oltre all'autorizzazione per la realizzazione, l'installazione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico in loco della potenza minima di **30 (trenta)** MWP: che la predetta societa' proponente ritiene realizzabile secondo gli standard di settore, autorizzazione il cui rilascio costituisce l'elemento dedotto nella condizione sospensiva di cui oltre;

IV) il signor Colombarini Luca ha manifestato la propria disponibilita' a concedere alla società "SEAGULL HOLDING S.R.L." il diritto di superficie sui detti terreni, affinche' quest'ultima, che ne ha gia' verificato la piena idoneita', possa realizzare a sua cura, alea e spesa il suddescritto impianto;

V) pertanto il signor COLOMBARINI LUCA intende promettere di costituire a favore della società "SEAGULL HOLDING S.R.L.", che intende per parte sua promettere di acquistare, il diritto di superficie sul suddescritto terreno di proprietà del primo, per la durata così come meglio definita dal successivo articolo 2 del presente accordo.

Tutto ciò premesso, come parte integrante e sostanziale del presente, i comparenti convengono quanto segue.

Articolo 1

OGGETTO

Il signor Colombarini Luca, col presente atto, promette di trasferire alla societa' "SEAGULL HOLDING S.R.L." che, come rappresentata, promette di acquistare, per se' o per persona da nominare, costituita o costituenda, al momento della stipula del contratto notarile di trasferimento - termine ritenuto dalle parti sufficientemente indicativo ai sensi degli artt.1401 e seguenti del Codice Civile - il diritto di superficie per la durata così come meglio definita dal successivo articolo 2 del presente accordo che verra' dunque cosi' al rogito definitivo appositamente costituito - sull'intero - o su sua parte, come meglio oltre sub art.12 - lotto di terreno sito

in Ferrara, a lato della Via Pelosa e cosi' come indicato in premessa ed i cui confini e la cui descrizione ed identificazione catastale si intendono qui ritrascritti ad ogni fine di legge.
Diritto di superficie a costituirsi per consentire alla societa' "SEAGULL HOLDING S.R.L." di poter costruire, mantenere e gestire, al di sopra di detto terreno, l'impianto di cui all'autorizzazione all'allaccio alla rete citata nelle premesse e di ogni altra necessaria.
Per la migliore descrizione di quanto precede le parti fanno espresso e specifico riferimento ai frazionamenti depositati in Catasto, sebbene non allegati al presente atto, come da mappa allegata.

ARTICOLO 2
DURATA

Il diritto di superficie verra' costituito per una durata di anni 30 (trenta), decorrenti dalla data di stipulazione dell'atto definitivo esecutivo del presente.
Pertanto alla scadenza convenuta il diritto di superficie si estinguerà automaticamente e il proprietario del suolo ne tornerà pieno ed esclusivo proprietario, senza più alcuna limitazione o diritti di terzi.
Quanto all'impianto che vi insistera' e a ogni sua inerenza e pertinenza, ci si richiama sin da ora alla disciplina che segue.

Articolo 3

Le parti ribadiscono che il presente contratto preliminare è stato stipulato dalla parte promissaria acquirente per sè ovvero persona, società od ente da nominare all'atto di stipula del contratto notarile di trasferimento.
La dichiarazione di nomina dovrà essere comunicata dalla parte promittente l'acquisto alla parte promittente la vendita entro la data fissata per la stipula del contratto notarile definitivo di trasferimento, potendo la societa' promessa acquirente nominare un solo soggetto.
La dichiarazione di nomina e l'accettazione della persona o persone ovvero ente nominati dovranno essere redatte nella medesima forma di questo contratto.
In assenza di procura idonea ai sensi degli artt. 1402 e 1403 del Codice Civile, la dichiarazione di nomina sarà priva di effetto se non sarà accompagnata dall'accettazione delle persone od enti nominati.

In assenza di dichiarazione di nomina efficace ai sensi di legge, il contratto definitivo di vendita dovrà essere stipulato tra le parti qui intervenute.
Comunque, in caso di nomina, l'odierna sottoscritta parte promessa acquirente rimarra' solidalmente responsabile nei confronti di parte promessa alienante delle obbligazioni nascenti dal presente contratto e dal successivo contratto definitivo, laddove non ne sia stata invece espressamente liberata per iscritto da parte promessa alienante; restera' invece liberata per tutte le obbligazioni ad adempiersi post rogito, ove cola' non diversamente disciplinato.

Articolo 4

Quanto oggetto del presente contratto è rispettivamente promesso ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a misura, con tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, usi, diritti, ragioni, oneri, servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti (in concreto non ne sono conosciute fatta eccezione per:

quelle eventualmente in corso di reperimento nonche'

per i mappali 13 - 14 - 19 - 20 - 21 - 39 del foglio 190 di Ferrara

quelle attive e passive trascritte a Ferrara il 16 novembre 1994 ai partt.9472, 9474, et 9477, quelle costituite con l'atto trascritto a Ferrara 16 novembre 1994 ai partt.9476, nonche' quelle riportare nel rogito di provenienza trascritto a Ferrara il 10 maggio 2018 al part.5157, che si intendono qui ripetute e ritrascritte, ben note alla parte promessa acquirente;

per i mappali 201 - 224 - 226 del foglio 159
per i mappali 98 - 100 - 70 del foglio 191
per il mappale 65 del foglio 190

- le servitù passive a favore Rizzati di cui all'atto del notaio Leziroli del 29 maggio 1920 n.15524;
- le servitù costituite nell'atto ricevuto dal Dr.Ludovico Sani, Notaio in Ferrara, in data 23 febbraio 1985, Rep.10468/5236, ivi registrato il 6 marzo 1989 al n.1120 e trascritto a Ferrara il 19 stesso ai nn.3311/2379 e che qui si riportano testualmente:

- a favore dell'immobile qui compravenduto ed a carico di porzione del mappale 2

del foglio 190 del V.C.T. di Ferrara di ragioni delle venditrici rappresentata da stradone poderale ghiaiato, posto per l'appunto a ridosso dell'estremo confine nord del detto mappale 2, viene costituita servitù perpetua ed incondizionata di passaggio per pedoni e veicoli di ogni tipo allo scopo di accedere e recedere dalla Via Pelosa;

- analoga servitù viene di contro costituita a favore della restante porzione del fondo "Bondanzi", detto "Abbondanza", rimasta di proprietà delle venditrici ed a carico del proseguimento di tale stradone, insistente su parte del mappale 31 del foglio 190 V.C.T. di Ferrara, dianzi acquistato dal Signor Marzetti Domenico e posto più esattamente a ridosso dell'estremo confine nord di tale mappale, allo scopo di consentire la comunicazione tra loro delle porzioni del fondo "Bondanzi" rimaste alle venditrici.
Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione di tale stradone poderale saranno a carico degli utenti in ragione di superficie.",
conosciuti comunque i passaggi dei cavi e tubature ENEL e TERNA, nonchè ACOSEA ed HERA;

per i mappali 90 - 94 - 95 - 58 - 61 del foglio 190

per la servitu' passiva di metanodotto a favore della snam trascritta a Ferrara il 6 maggio 1971 al part.3503,

per la servitu' di elettrodotto trascritta a Ferrara il 18 giugno 1975 al part.4397,

per la servitu' passiva di elettrodotto trascritta a Ferrara il 14 maggio 2002 al part.5773;

diritto perpertuo di attingere acqua a favore del fondo confinante trascritto a Ferrara il 7 gennaio 1993 al part.132;

diritto di derivazione acqua per l'impianto fisso di irrigazione trascritto a Ferrara il 15 novembre 1988 al part.10732;

nonche' tutte le altre servitu' gia' citate nel rogito trascritto a Ferrara il 28 novembre 2008 ai partt.15777, 15778, 15779, 15780, 15781 15782, 15783, ben note alla parte promessa acquirente e che qui si intendo ripetute e ritrascritte ad ogni fine di legge;

servitu' trascritta a Ferrara il 28 novembre 2008 al part.15784 gravante i remoti mappali 50-34 et 47 del foglio 190 di Ferrara;

servitu' trascritta a Ferrara il 26 novembre 2009 al part.13337, gravante i remoti mappali 50-34 et 47 del foglio 190 di Ferrara;
peraltro sin da ora parte promissaria acquirente dichiara di aver verificato che le servitu' visibili in loco non sono impeditive alla realizzazione del suo programma imprenditoriale comportante l'acquisto di cui alla presente promessa) nello stato di fatto e di diritto in cui tutto attualmente si trova, a misura, anche con le specifiche e con i patti come contenuti e richiamati negli atti di provenienza di cui in appresso.
Successivamente alla stipula del contratto definitivo, l'intero fondo sara' poi recintato, come da progetto depositato ed approvato, a cura e spese della promissaria acquirente.
Si intenderanno inoltre costituite, a favore della società "SEAGULL HOLDING S.R.L." ed a carico della proprietà del terreno in oggetto, tutte le servitù di elettrodotto, cavidotto, tubazioni, anche in sotterranea, di accesso anche con ogni mezzo quali si renderanno necessarie per la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione del realizzando "impianto fotovoltaico" e per la sua fruibilità, sempre per quanto in facoltà di parte promessa alienante, quale titolare della proprieta' del terreno.
Alla societa' "SEAGULL HOLDING S.R.L." e' inoltre concessa la possibilita' di provvedere, a sua cura e spesa dopo la notarile stipulazione, a piantumazione di una siepe, delle dimensioni che saranno previste dalla convenzione che verrà sottoscritta dalla promissaria acquirente con l'Amministrazione comunale, all'interno del perimetro oggetto di costituzione del diritto di superficie nel rispetto di quanto previsto nel codice civile.
La società "SEAGULL HOLDING S.R.L.", potrà ipotecare i suoi detti diritti, nei detti limiti temporali, per ottenere finanziamenti di sorta, laddove comunque la società concedente dovrà essere tenuta indenne da controparte da qualsiasi impegno, danno, rischio, fastidio, spesa e senza comunque concedere quest'ultima alcuna garanzia, neppure ipotecaria, quest'ultima appunto a eventualmente concedersi solo dalla promessa acquirente per i soli diritti di proprieta' superficiaria.
Parte promessa alienante ha l'obbligo di garan-

tire l'accesso al fondo oggi promesso a parte promissaria acquirente; pertanto si obbliga a mantenere gli attuali accessi, come verra' successivamente disciplinato con apposita planimetria a sottoscriversi da entrambe le parti.
La parte promessa venditrice dichiara che i terreni in oggetto sono esenti da vizi, sia apparenti sia occulti, anche in sottosuolo e che non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli.

Articolo 5

DESTINAZIONE

Sull'appezzamento di terreno in oggetto, avente attualmente destinazione agricola, sara' realizzato, dopo la firma del contratto definitivo, se tutte le condizioni si verificheranno, a tutta cura e spesa della società "SEAGULL HOLDING S.R.L." o del terzo nominato, l'impianto di cui alla detta rilascianda autorizzazione e di cui alle eventuali integrazioni e modifiche, senza possibilita' di diversi utilizzi del terreno se non a quello specifico per l'esercizio e la costruzione dell'impianto fotovoltaico.

ARTICOLO 6

MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI, INNOVAZIONI

La societa' "SEAGULL HOLDING S.R.L." o il terzo nominato si obbliga, dopo la firma del contratto definitivo, ad eseguire a sua cura e spese tutti i lavori necessari - livellamento compreso - al fine di rendere la superficie idonea all'uso a cui intende adibirla.
Le parti convengono che alla cessazione del diritto di superficie, l'impianto, in tutte le sue parti, componenti e materiali, restera' di proprietà della societa' "SEAGULL HOLDING S.R.L." o del terzo nominato, che assume fin d'ora l'obbligo di asportarlo, sempre in ogni sua parte, a propria cura e spese senza indugio e, comunque, entro e non oltre mesi 6 (sei) dalla data di cessazione del diritto di superficie.
In caso di ritardo rispetto al termine fissato, parte gia' superficiaria sara' tenuta al pagamento di una penale pari ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) al giorno.
Alla cessazione del diritto di superficie, da qualunque causa determinata, il terreno in oggetto dovrà essere riconsegnato nel medesimo stato e condizione nel quale era stato concesso

e piu' precisamente livellato con pendenza regolari e drenato da apposita impianto tubolare interrato.
La societa' "SEAGULL HOLDING S.R.L." od il terzo nominato pertanto, come detto, dovrà a sua cura e spese provvedere a smantellare l'intero impianto e le sue strutture - pali ed infissi, fondazioni, piazzali, strade compresi - e al loro smaltimento, con ogni inerente opera di eventuale bonifica e ripulitura dei terreni.
Le parti concordano che condizione necessaria per potersi procedere alla sottoscrizione del contratto definitivo, sara' la previa produzione, da parte della societa' "SEAGULL HOLDING S.R.L." e/o del terzo nominato, di fidejussione rilasciata in favore degli Enti Competenti tesa a garantire i costi per lo smaltimento finale dell'intero impianto nonche' dei ripristini del terreno tesi a riportarlo nel medesimo stato e condizione in cui era stato concesso.

ARTICOLO 7

IMPIANTO

Sono a carico della societa' "SEAGULL HOLDING S.R.L." o del terzo nominato le spese relative alla fornitura dei materiali e della manodopera, alle opere di installazione e di posa in opera, nonché di assicurazione dell'impianto.
Le parti convengono che sono a carico della societa' "SEAGULL HOLDING S.R.L." o del terzo nominato tutti gli oneri relativi all'installazione dell'impianto, nonché la sua manutenzione, compresi gli oneri fiscali o tasse di qualunque genere o oneri richiesti dal Comune per l'impianto in questione, nonche' quelle relative alla manutenzione delle porzioni di terreno oggetto del diritto di superficie.

ARTICOLO 8

OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

Il signor COLOMBARINI LUCA consegnerà a controparte, alla stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie, il lotto di terreno, come indicato in premessa, libero da persone e cose, nello stato attuale in cui si trova.
La parte promittente la vendita garantisce sin d'ora la piena proprietà e la libera disponibilità di cio' su cui si costituira il diritto di superficie, la sua libertà - salvo quanto gia' detto supra sub art.4 - da pesi di carattere straordinario, oneri, censi, canoni, privilegi

anche fiscali, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi, anche fiscali, diritti di prelazione qualsiasi (questi ultimi come gia' dalle parti verificati), nonchè l'inesistenza di rivendicazione, pretese di terzi ed atti giudiziari da parte di chicchessia.

Articolo 9

POSSESSO

Nel possesso giuridico e materiale dei diritti promessi la parte promissaria acquirente sarà immessa dalla stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie.
Le parti precisano che dalla data di stipulazione del contratto di costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del contratto le spese di IMU, riferite all'intero terreno in oggetto (intendi per l'intera piena proprieta') saranno assunte dalla parte promissaria acquirente per patto espresso.

Articolo 10

EFFETTI

Gli effetti attivi e passivi per tutte le conseguenze utili ed onerose decorrono dalla data di stipula del contratto notarile di costituzione del diritto di superficie.

Articolo 11

MENZIONI URBANISTICHE

Con riferimento al disposto dell'art.30 del D.P.R.6 giugno 2001 n.380 e di ogni altra inerente disciplina, la parte promittente consegnera' anche al definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in contratto, contemplati anche i frazionamenti successivi; peraltro sin da oggi viene, dopo esser stato consegnato in copia alla parte promissaria acquirente, qui allegato sub **"B"** (è quello rilasciato il 13 novembre 2020 prot.123387/2020, dal Responsabile U.O. Pianificazione Generale del Comune di Ferrara).
La parte promittente la vendita si impegna a rinnovare tale dichiarazione nelle forme prescritte garantendo sin d'ora che quanto promesso in vendita sarà perfettamente rappresentato in catasto e del tutto conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti e, pertanto, sarà perfettamente lecito e commerciabile non sussistendo alcuno dei vincoli ostativi di cui alla predetta Legge n.47/1985;
a tal proposito la stessa parte promittente la vendita si obbliga a produrre al notaio rogante

- almeno quindici giorni prima della stipula del contratto notarile definitivo - tutta la documentazione necessaria od anche solo utile per la stipula medesima.

Articolo 12

CORRISPETTIVO

Il prezzo della presente costituzione di diritto di superficie qui promesso è concordato ed accettato nella complessiva somma di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) a moltiplicarsi:

a) prima per ogni ettaro o sua frazione oggetto della costituzione del diritto di superficie;

b) il risultato, infine, per gli anni di durata del diritto della proprieta' superficiaria costituenda;

ovvero 39,9515 ettari x €. 3.000,00 x anni 30 = €. 3.595.635,00 (tremilioni cinquecentonovantacinquemila seicentotrentacinque virgola zero zero) ovvero Euro 119.854,50 (centodiciannovemila ottocentocinquantaquattro virgola cinquanta) annuali; il risultato finale a maggiorarsi d'Iva, come per legge, per tutta la parte dovuta, se et eventualmente dovuta.

Detto importo, qualora si opti per non acquistare la superficie di Ha.4.19.75 (ettari quattro, are diciannove, centiare settantacinque), come meglio oltre, dovra' essere diminuito di Euro 377.775,00 (trecentosettantasettemila settecentosettantacinque virgola zero zero),

ovvero il prezzo sara' cosi' calcolato: 35,7540 ettari x €. 3.000,00 x anni 30 = €. 3.217.860,00 (tremilioniduecentodiciassettemila ottocentosessanta virgola zero zero) ovvero Euro 107.262,00 (centosettemiladuecentosessantadue virgola zero zero) annuali, il conseguente risultato finale, sempre a maggiorarsi d'Iva solo se per legge, in tutto o in parte, dovuta.

****

Il complessivo importo, qualsiasi esso sia (oltre ad ogni eventuale maggiorazione iva di legge), potra' essere regolato, a discrezione della parte promessa venditrice, con la scelta - da effettuarsi al piu' tardi al rogito definitivo - tra una delle due modalita' che seguono:

AUT

prima modalita'

- il complessivo importo, oltre all'eventuale iva, dell'intera durata del diritto di superficie, la parte promittente l'acquisto si

obbliga a pagarla tramite assegni circolari in unica soluzione senza alcun aggravio ed interesse - al momento della stipula del contratto notarile costituzione del diritto di superficie; in questo caso, la somma complessiva dovra' attualizzata utilizzando un tasso di sconto del 5,5% (cinque virgola cinque per cento) annuo circa.
Pertanto e comunque la somma complessiva, come sin da oggi a forfait convenuto, sara' pari ad

Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero), qualora si opti per l'acquisto di tutta la consistenza oggi promessa;

Euro 1.600.000,00 (unmilioneseicentomila virgola zero zero), qualora si opti per l'acquisto di tutta la consistenza diminuita di quella di cui ai mappali 13-14-19-20-21 et 39;
ciascuna detta somma sarà poi sempre a maggiorarsi di ogni IVA di legge eventualmente dovuta.

AUT

seconda modalita'

- il complessivo importo, sempre oltre ad iva solo se dovuta, dell'intera durata del diritto di superficie, la parte promittente l'acquisto si obbliga a pagarla a controparte con 30 (trenta) pagamenti annuali del pari importo di

Euro 119.854,50 (centodiciannovemila ottocentocinquantaquattro virgola cinquanta), qualora si opti per l'acquisto di tutta la consistenza Ha.39.95.15 oppure

Euro 107.262,00 (centosettemiladuecentosessantadue virgola zero zero), qualora di opti per l'acquisto della consistenza di Ha.35.75.40,
pagamenti scadenti annualmente tutti il giorno della stipula del contratto definitivo, a cominciare con la prima rata da onorarsi contestualmente alla notarile stipulazione per terminare con l'ultima al trentesimo anno, mediante bonifici bancari a effettuarsi al favore di parte venditrice sul conto corrente che andra' ad eleggere per iscritto a rogito.
Ove risulti dovuta iva, essa dovra' peraltro essere interamente onorata con la prima rata, contestualmente al rogito.
Per patto espresso, si conviene che:

- ogni ritardo nei convenuti pagamenti comporterà per parte promessa acquirente soggezione ad interessi di mora del 5% (cinque per

cento) o comunque nei limiti di legge tempo per tempo vigenti;

- laddove parte promessa acquirente ritardi, anche per solo uno di essi, nei convenuti pagamenti per più di tre mesi dalla scadenza convenuta, parte promessa alienante potrà considerare controparte inadempiente ad ogni fine di legge.

*****

La parte promissaria acquirente consegnera' - ove il pagamento non avvenga con la prima modalita' ovvero in unica soluzione alla stipula del contratto definitivo di trasferimento - alla parte promittente alienante fideiussione bancaria "a prima richiesta" ogni eccezione rimossa, rilasciata da primario IStituto di credito iscritto all'albo di cui all'art.13 D.Lgs 385/1993 della durata di 4 (quattro) anni, rinnovabile per uguale periodo, sino alla completa scadenza dell'obbligazione; detta fideiussione sara' all'inizio del periodo pari allo scoperto prezzo risultante dal rogito notarile di trasferimento poi, ad ogni suo rinnovo, diminuita degli importi gia' saldati a parte venditrice. Il mancato rinnovo della fidejussione costituita' causa di risoluzione del contratto, con conseguente cessazione del diritto di superficie.
La parte promessa venditrice rimane obbligata a restituire detta fideiussione a controparte al momento del saldo prezzo dell'intero periodo.

****

Le parti si dichiarano edotte di come a rogito sara' loro preciso obbligo di legge (D.L. 4 luglio 2006 n.223) asseverare, sotto loro responsabilità penale per il caso di dichiarazione falsa, mendace o reticente, ai sensi del D.P.R. 445/2000, come è stato corrisposto il prezzo, se si sono serviti o meno di agenzia di mediazione e, del caso, quanto è stato corrisposto a quest'ultima e con quali modalità.
Sin da ora dichiarano di essersi avvalsi dell'Agenzia Immobiliare "RA.DI IMMOBILIARE SRL", codice fiscale 01936560380 per l'odierna operazione, a retribuirsi dalle parti al rogito definitivo esecutivo del presente, come sara' la' meglio precisato.

****

A maggior precisazione di quanto precede, resta diritto delle parti avvalersi a rogito del disposto di cui alla Legge 124/2017, che comporta

che il prezzo/saldo prezzo rimanga depositato, come versato dall'acquirente il giorno della stipula, presso il notaio incaricato sino al buon fine di ogni dovuta trascrizione dell'atto definitivo, con consegna del prezzo/saldo prezzo all'alienante che sara' effettuata dal notaio medesimo una volta acquisita la certezza che l'acquisto si e' perfezionato senza che l'acquirente abbia subito gravami non dovuti; ogni maggior costo notarile nascente da tale modalità, che rimane sino al rogito scelta opzionale delle parti, gravera' sulla parte che vi opterà.

***

Resta infine diritto di parte promissaria acquirente optare, entro il termine ultimo di stipula, per l'acquisto del diritto di superficie solo su parte della consistenza sopra descritta, ovvero solo su quella di cui ai detti mappali 90-94-95-58-61-70-98-100-201-224-
226-65 dei diversi fogli 190-191 et 159.
Nel caso invece la parte promissaria acquirente optasse per procedere con l'acquisto di tutta la consistenza oggetto dell'odierna promessa del diritto di superficie, compresa anche quella dei mappali 13-14-19-20-21 et 39 del foglio 190 di Ferrara, la medesima societa' promissaria acquirente si assumera' il pagamento delle imposte di decadenza delle agevolazioni nelle quali incorrera' controparte a motivo della rivendita infraquinquennale rispetto all'acquisto trascritto il 10 maggio 2018 al part.5157, aumentando del corrispondente importo il prezzo pattuito ex art.12.

Articolo 13

TERMINE DI STIPULA

Il contratto notarile di trasferimento dovrà essere stipulato, per concorde volere delle parti, a cura del Notaio Giuseppe Bignozzi, di Comacchio, entro e non oltre il I (primo) dicembre 2023 (duemilaventitré), ma non prima del 31 (trentuno) dicembre 2021 (duemilaventuno), con possibilita' per parte promissaria acquirente di procedere subito alla notarile stipulazione dopo detto ultimo termine condizionatamente ad un preavviso da inviarsi a parte promittente di almeno 60 (sessanta) giorni, salvo il rimborso di tutte le anticipazioni colturali e frutti pendenti da corrispondere/rimborsare dalla sottoscritta societa' a parte alienante.

****

Sarà peraltro facoltà di parte promissaria acquirente, comunque a sua spesa, ripetere il presente contratto in forma di preliminare autenticato da trascriversi presso la competente Conservatoria, nelle more del rogito; in tal caso, parte promissaria acquirente convocherà parte promessa alienante presso il Notaio con lettera raccomandata A/R o via fax ma comunque con 30 (trenta) giorni di anticipo. Ove parte promessa alienante non si presenti a tale convocazione senza giusto motivo, parte promissaria acquirente potrà legittimamente considerarla inadempiente a tutti gli effetti di legge.

Articolo 14

SPESE

Le spese del presente atto e dell'atto definitivo portante esecuzione del presente sono ad esclusivo carico del promissario acquirente o di chi da lui regolarmente e concordemente nominato, onorari ed imposte comprese; ogni eventuale plusvalenza rimarrà in capo a parte promessa alienante, così come ogni spesa per l'eventuale regolarizzazione urbanistico/catastale e/o dei titoli di provenienza, nonchè per la produzione del certificato di destinazione urbanistica, come detto.

ARTICOLO 15

COMUNICAZIONI

Qualunque comunicazione da una parte all'altra dovrà essere fatta per iscritto ed inviata o a mezzo lettera raccomandata (farà fede la data di ricevimento indicata nella cartolina di ritorno), oppure a mezzo pec confermata da lettera raccomandata ai seguenti indirizzi:
colombarini.luca@pec.jetmail.it, per parte promessa alienante;
seagullholding@legalmail.it, per la societa' promissaria acquirente.
Ciascuna parte dovrà comunicare tempestivamente all'altra l'eventuale modifica degli indirizzi o dei recapiti suddetti, fermo restando che in caso di omessa rettifica le comunicazioni pervenute sì intenderanno correttamente ricevute al recapito originariamente fornito.

ARTICOLO 16

OBBLIGO DI RISERVATEZZA/Disclosure Agreement

Le parti si obbligano a non diffondere i termini e le clausole oggetto della presente, se non con il consenso scritto delle parti; potra' legittimamente disattendere a detta obbligazione solo

parte promissaria acquirente che viene sin da oggi autorizzata a comunicare il presente ai soli soggetti di sua fiducia che vorra' interessare per verificare la loro disponibilita' a intervenire, quale terzo nominato all'acquisto, sottoponendoli peraltro a pari obbligo di riservatezza.

Articolo 17

CONDIZIONE SOSPENSIVA

Si precisa che il presente accordo è sospensivamente condizionato al verificarsi delle quattro condizioni che seguono, tutte necessarie per avere l'efficacia del presente accordo:

I) che la societa' Terna Spa e/o l'eventuale Gestore della rete Elettrica Pubblica rilasci alla società "SEAGULL HOLDING S.R.L.", l'autorizzazione per la connessione alla Rete di Trasmissione Nazionale (RTN), per un impianto di generazione da fonte rinnovabile (fotovoltaico) d'immissione minima di 30 (trenta) MWH, per una futura realizzazione dell'impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili da installarsi sul terreno oggetto della presente promessa;

II) che la Regione Emilia Romagna - e comunque qualsiasi competente, anche in maniera concorrente - rilasci, entro e non oltre la data ultima del I (primo) dicembre 2022 (duemilaventidue), alla società promissaria acquirente l'autorizzazione amministrativa rubricata "Autorizzazione Unica" per la realizzazione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili da ubicarsi nel Comune di Ferrara, sul terreno oggetto di costituzione del diritto di superficie - o sua parte come detto - per la costruzione e l'esercizio di un impianto di energia elettrica alimentato da fonti rinnovabili, con potenza elettrica nominale pari ad un minimo di Mw (Megawatt) 30 (trenta);

III) che la societa' promissaria acquirente, con la completa partecipazione della ditta alienante, riesca ad ottenere, a cura e spesa della prima, dal Comune di Ferrara il cambio d'uso del terreno in oggetto attualmente agricolo nella "destinazione specifica energetica" necessaria per l'installazione dell'impianto fotovoltaico (per il periodo di interesse);

IV) che la societa' promissaria acquirente riesca ad inserire l'impianto a costruirsi

nei registri del GSE e precisamente nella lista degli impianti incentivanti con il meccanismo d'asta.

****

Qualora tutte le quattro dette condizioni sospensive non si verificassero entro il termine di notarile stipulazione (recte: la seconda detta condizione entro il minor termine cola' previsto), il presente accordo rimarrà definitivamente inefficace senza che si dia luogo a inadempimento di sorta; effettuate le verifiche necessarie le parti si scambieranno per iscritto, anche via fax, dichiarazione di verificata condizione.

Peraltro i quattro detti elementi condizionanti sono da considerarsi come unilateralmente posti a favore della sola parte promissaria acquirente che, nel detto termine ultimo di stipula, puo' rinunziarli - procedendo comunque con la notarile stipulazione - con lettera raccomandata a.r. oppure a mezzo pec a parte promessa alienante al domicilio di cui sopra.

Dunque il presente diventerà definitivamente efficace solo ove si siano verificate tutte le quattro dette condizioni, anche mediante loro rinuncia da parte promessa acquirente.

Il signor Colombarini Luca dichiara sin d'ora che presterà ogni necessaria e/o assistenza e/o sottoscrizione di documentazione per il buon fine del rilascio delle autorizzazioni.

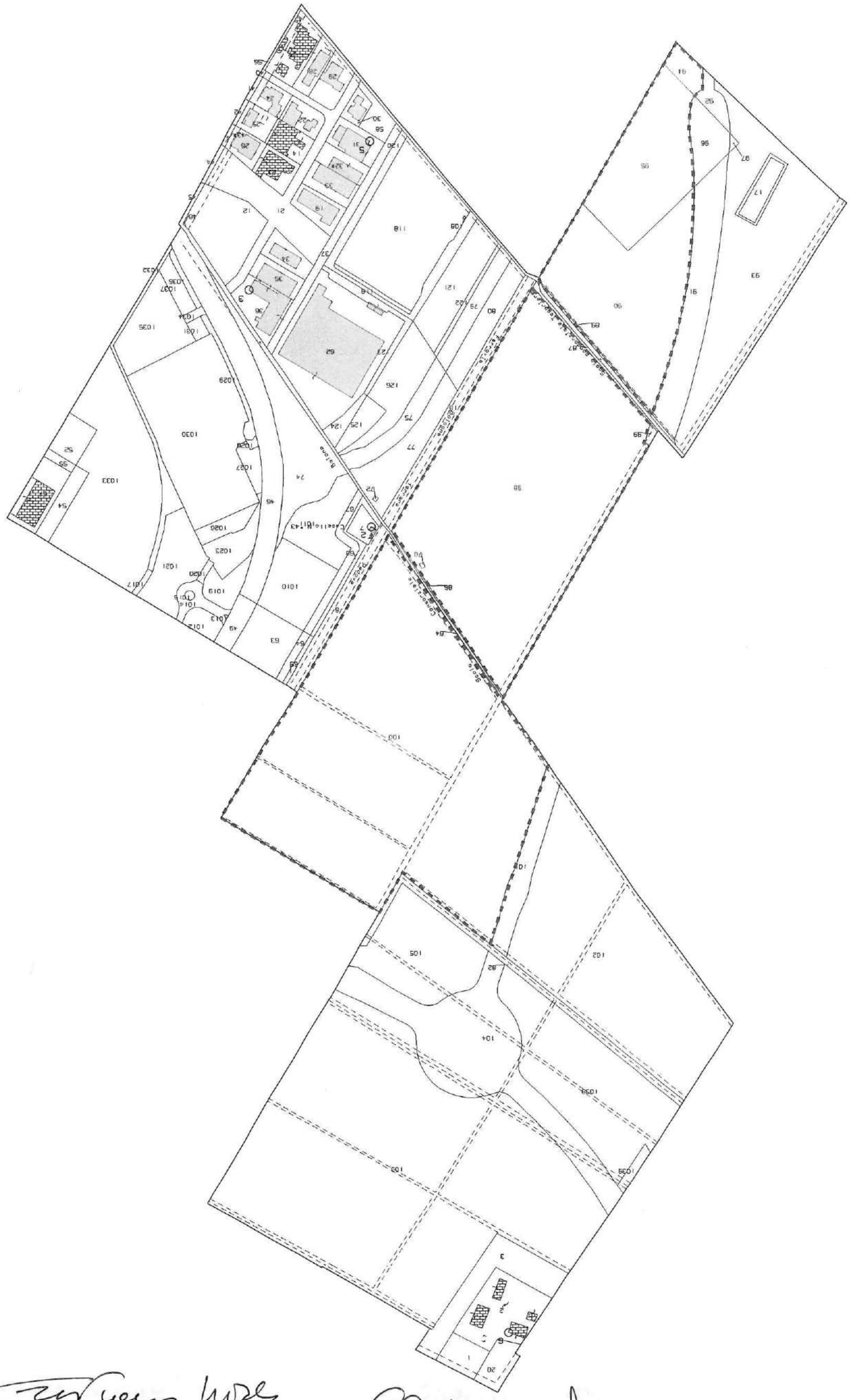
Letto confermato e sottoscritto.

Ferrara, li' 15 (quindici) aprile 2021 (duemilaventuno).

Comune: FERRARA
Foglio: 191

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

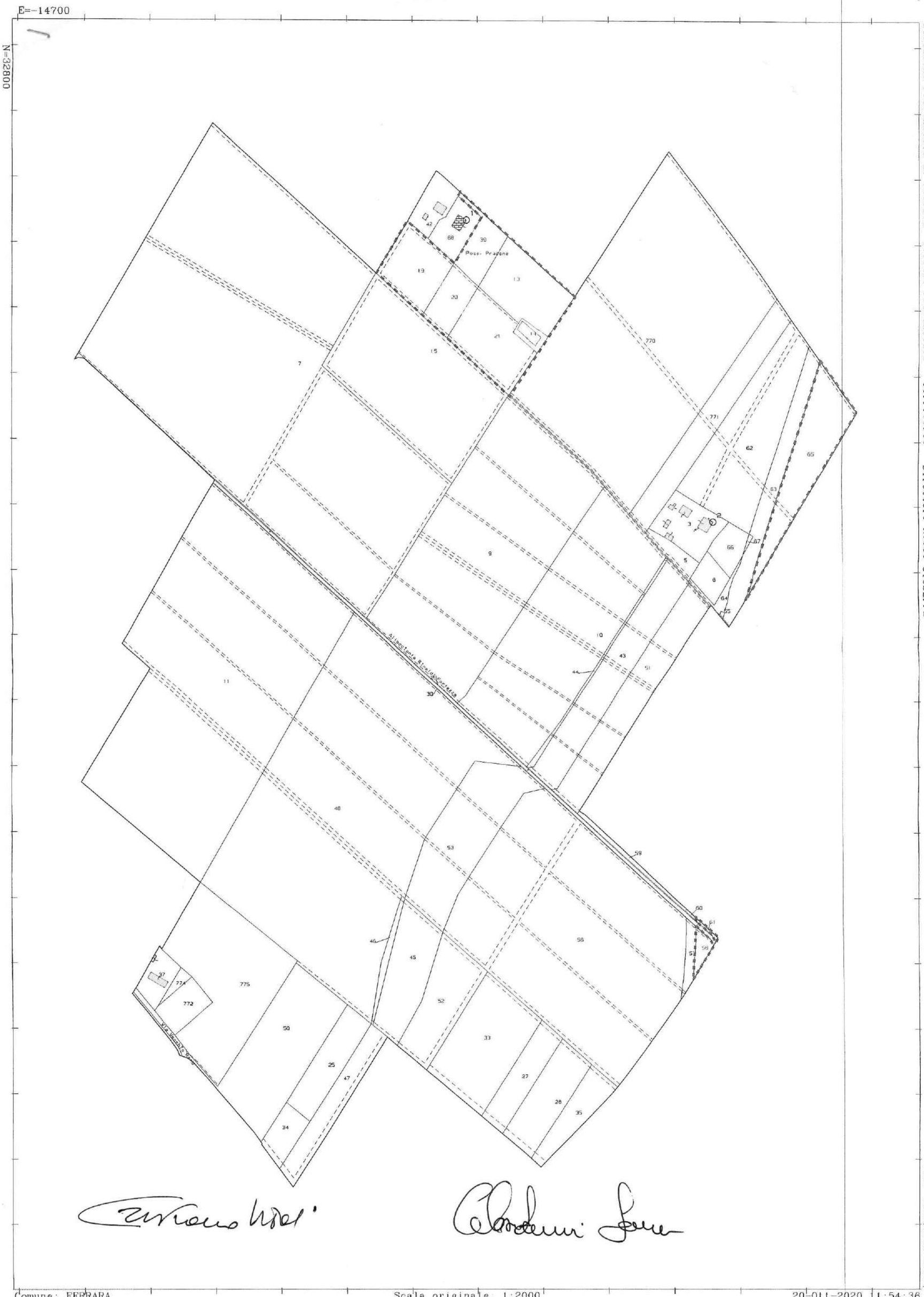
20-01-2020 11:52:27
Prot. n. T151126/2020



Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSSO GIUSEPPE

Vis. tel.(0.90 euro)

E=-14000



Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSSO GIUSEPPE

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: FERRARA
Foglio: 190

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

20-Ott-2020 11:54:36
Prot. n. T152725/2020


E=-13400
N=33800
Poss. Ca' Verde
Poss. Fortezza
Poss. Mazzucca
consortiale
Strada
Ferrovia
Metrò

NOMINA CONTRAENTE DEFINITIVO

NOMINA CONTRAENTE DEFINITIVO

Il sottoscritto **CRISTIANO VITALI** nato il 26/10/1967 codice fiscale VTLCST67R26H199U e domiciliato presso l'ente rappresentato il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale

Amministratore Delegato e legale rappresentante e quindi in nome, per conto e rappresentanza della società **"SEAGULL HOLDING S.r.l."** socio unico con sede legale in Ravenna Vicolo Gabbiani n. Capitale Sociale Euro 50.000,00 interamente versato, iscritta presso il Registro delle Impresa di Ravenna al numero costituente anche codice fiscale e partita iva 02460830397 R.E.A N°203771 indirizzo di posta certificata seagullholding@legalmail.it a quanto infra autorizzato in forza dei poteri statutari come pubblicizzati nel Competente Registro Imprese;

X.C. SOLAR S.R.L. Sede in Ravenna Vicolo Gabbiani 30 Capitale Sociale Euro 10.000,00 versato per euro 6.625,00 iscritta presso il Registro delle Impresa di Ravenna al numero costituente anche codice fiscale e partita iva 02700980390 R.E.A N° RA-224622 indirizzo di posta certificata x.c.solar@poste-certificate.eu a quanto infra autorizzato in forza dei poteri statutari come pubblicizzati nel Competente Registro Imprese;

PREMESSO

I. Che il sig.re **COLOMBARINI LUCA** nato a Portomaggiore (FE) il 09/08/1975 ed ivi residente in quartiere Runco n.123/B codice fiscale CLM LCU 75M09 G916S; ha stipulato un contratto preliminare in data 15 Aprile 2021 con la Società **SEAGULL HOLDING S.R.L** che ha per oggetto la costituzione di un diritto di superficie della durata di 30 anni su un terreno agricolo e che tale preliminare è stato stipulato in data 15/04/2021

II. Che detto preliminare ha per oggetto la costituzione di un diritto di superficie della durata di 30 anni per la realizzazione di un impianto fotovoltaico fisso a terra di 30 Mwh circa, decorrenti dalla data di stipulazione dell'atto definitivo alla seguente consistenza immobiliare:

Catasto Terreni di Ferrara foglio 159 mappali 201-224-226

Catasto Terreni di Ferrara foglio 191 mappali 98-100-70-90-94-95

Catasto Terreni di Ferrara foglio 190 mappali 65-58-61-13-14-19-20-21-39

Per una superficie complessiva di Ha 39.95.15

III. Che detto preliminare contiene ampia facoltà di nomina, in maniera tale che alla sottoscritta SEAGULL HOLDING sia consentito, sino a rogito, eleggere, anche solo per

scrittura privata altro soggetto per acquisto del detto promesso diritto di superficie della durata di 30 anni

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto nel nome della società **SEAGULL HOLDING SRL**, con la presente, dichiara le facoltà consentite dal citato preliminare dichiara di nominare come

NOMINA

ad ogni fine di legge, come acquirente del costituendo promesso diritto di superficie trentennale sulla detta consistenza immobiliare sopraindicata la suindicata società **X.C. SOLAR S.R.L.**, la quale accetta detta nomina qui sottoscrivendosi nella persona del medesimo sottoscritto Amministratore Unico Cristiano Vitali, avvisando la proprietà di tale variazione.

Pertanto la stipula del definitivo del contratto preliminare di cui al punto I) e II) avverrà tra il sig.re **COLOMBARINI LUCA** e la qui nominata **X.C. SOLAR S.R.L.**, avendo cosi quest'ultima irrevocabilmente acquisito il diritto di stipulare il definitivo medesimo.

Letto approvato e sottoscritto.

Ravenna lì 03/08/2022

X.C. SOLAR S.R.L

X.C. SOLAR Srl
V.lo Gabbiani, 30 - 48121 Ravenna (RA)
Cod. Fisc. - Partita IVA 02700980390
Codice SDI: M5UXCR1

SEAGULL HOLDING SRL

Seagull HOLDING

Seagull Holding
V.lo Gabbiani, 30 - 48121 Ravenna (RA)
Cod. Fisc. - P. IVA: 02460830397
Codice SDI: M5UXCR1