

Progetto Elettrico

Per. Ind. Massimo Ghesini
Ing. Francesco Piergiovanni



Progetto Linea Elettrica

Geom. Stelio Poli
Ing. Chiara Baldi
Geom. Valentina Cristofori

polienergie.surl

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



COMUNE DI LAGOSANTO - COMACCHIO

REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO A TERRA SU AREA IDONEA AI SENSI DEL D.lgs. 199/2021 comma 8 lettera c-ter) E c-quater) DI POTENZA DI PICCO PARI A 27,036 MWp E POTENZA NOMINALE PARI A 21,600 MWp UBICATO IN PROSSIMITA' DELLA STRADA PROVINCIALE 32 NEL COMUNE DI LAGOSANTO

COMMITTENTE: LAGOSANTO SOLAR S.R.L.

p.IVA 02715640393

Legale rappresentante: **Rametta Paolo Giovanni**

C.F. RMTPGV68P25Z404N

PROGETTISTA: Architetto **Antonio Gasparri**

C.F. GSPNTN64D08E289D

N. ELABORATO

A11

ELABORATO

**CONTRATTO PRELIMINARE E NOMINA
CONTRAENTE DEFINITIVO IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

SCALA

RIFERIMENTO PRATICA

IMPIANTO LAGOSANTO

DATA

30/11/2022

REVISIONE

General contractor

PROTESA
A COMPANY OF SACMI

Protesa spa

Via Ugo la Malfa n.24 Imola 40026 (BO)

telefono 0542 644069 mail info@protesa.net sito www.protesa.net

Proprietà riservata. È vietata la riproduzione totale e parziale e/o la comunicazione a terzi del presente elaborato e calcolo ad esso relativo che non siano espressamente autorizzate.
In mancanza di rispetto gli interessati si riservano il diritto di procedere a termini di legge.

file cartiglio.dwg

LETTERA INTENTI

LETTERA DI INTENTI

Alla società

SEAGULL HOLDING SRL

VICOLO GABBIANI 30 RAVENNA

P.IVA 02460830397

1) La Società AGRICOLA SAN GIORGIO S.P.A. con sede legale in Via Trento n. 8 a TRIESTE (TS), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di TRIESTE codice fiscale n. 00571940295, R.E.A. n. TS-85904. e P.IVA 00570600320, (di seguito detta "proprietà") è proprietaria dei terreni con destinazione industriale siti in Comune di Lagosanto (Ferrara), censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 6 coi mappali 128 - 139 - 607 - 608 - 619, per complessivi ettari 23,73 (ventitre/73).

2) La Società AGRICOLA SAN GIORGIO S.P.A., a mezzo del suo Amministratore Delegato dott. Igor Boccardo nato a Torino (TO) il 19/12/1969 e del Procuratore dott. Gilberto Conficoni nato a Imola (BO) il 15/06/1959, è disponibile a cedere i diritti di superficie per un periodo di 30 anni (trenta) sui terreni di cui sopra alla società SEAGULL HOLDING SRL con sede in Ravenna, Vicolo Gabbiani 30, capitale sociale Euro 50.000,00, numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna (REA) RA 203771, codice fiscale e P.IVA 02460830397 (detta in seguito "Sviluppatore") per la costruzione e il mantenimento di un

impianto fotovoltaico avente le seguenti caratteristiche:
impianto fotovoltaico a terra fisso o ad inseguimento con
utilizzo di pannelli monofacciali o bifacciali e componenti di
trasformazione e inverter in apposite cabine a terra della
potenza complessiva nominale minima di 25,00 (venticinque/00)
MW connesso in alta tensione alla rete elettrica pubblica.

3) Struttura della potenziale operazione

L'acquisto dei diritti di superficie si perfezionerà al
verificarsi delle seguenti condizioni:

- che venga approvato preliminarmente un progetto di
connessione alla rete elettrica pubblica attiva (TICA) che
preveda un costo delle opere (compreso il cavidotto) e/o
contributo all'ente gestore della rete , complessivamente non
superiore ad euro 30.000 (trentamila/00) per mwp autorizzato.
- che venga preliminarmente rilasciato il titolo abilitativo
necessario alla realizzazione dell'impianto e alla costruzione
del cavidotto.
- che venga redatto e sottoscritto entro 150 (centocinquanta)
giorni dalla data odierna, un preliminare riassuntivo
dell'accordo generale, condizionato all'avveramento di quanto
sopra e valido due anni dalla sottoscrizione.

Le Parti dichiarano di aver raggiunto un accordo sul prezzo di
cessione dei diritti di superficie dei terreni in oggetto in
euro 5000,00 (cinquemila/00) per ettaro per anno pari a euro
118.000,00 (centodiciottomila/00) all'anno per 30 (trenta/00)

anni, e sul relativo pagamento.

Il Proprietario autorizza sin d'ora lo Sviluppatore a procedere, a proprie spese, con la richiesta al gestore di rete locale o di distribuzione per una soluzione di connessione del potenziale impianto secondo quanto sinora discusso tra le Parti.

Ottenuta la soluzione di allaccio che verifichi la condizione di cui sopra, le Parti procederanno con la sottoscrizione, presso un notaio indicato dallo Sviluppatore, del Preliminare di cessione dei diritti di superficie condizionato.

4. Confidenzialità

Le Parti convengono il presente Accordo è redatto su base strettamente riservata e confidenziale. Di conseguenza, ciascuna Parte si impegna nei confronti dell'altra a mantenere le informazioni riservate e, fatto salvo quanto precede, a non rivelare l'esistenza o il contenuto di questo Accordo a nessuno, eccetto ai loro rispettivi advisor che saranno soggetti ad analogo dovere di riservatezza.

Nessuna Parte potrà redigere, rilasciare o pubblicare, o fare in modo che venga redatto, rilasciato o pubblicato, alcun annuncio o dichiarazione scritta relativa al presente Accordo, ai relativi accordi o alle operazioni ivi previste o all'esistenza di negoziazioni finalizzate al perfezionamento dell'Operazione Prospettata, senza il preventivo consenso dell'altra Parte. Tale disposizione non si applicherà,

tuttavia, a quegli annunci o dichiarazioni scritte che siano richiesti dalle leggi o da qualsiasi Autorità Governativa o mercato di borsa, fermo restando che la Parte alla quale viene richiesto di effettuare tale annuncio dovrà, ove possibile, consultarsi con l'altra Parte relativamente alla tempistica e al contenuto di tale annuncio prima che l'annuncio venga rilasciato.

5. Durata

Salvo diversa volontà delle Parti che dovrà necessariamente essere manifestata congiuntamente per iscritto, le Parti si impegnano ad effettuare gli approfondimenti di propria competenza con la massima sollecitudine, al fine di arrivare alla firma del Preliminare entro il 30/11/2021. In tale data il presente Accordo cesserà ogni validità, e si intenderà a tutti gli effetti risolto.

6. Natura dell'Accordo

Rimane inteso che il presente Accordo ha un fine meramente descrittivo e non costituisce un contratto vincolante, ma piuttosto espressione delle discussioni e comuni intenzioni delle Parti alla data odierna in merito alla potenziale operazione. Qualsiasi diritto od obbligazione giuridicamente vincolante in relazione a quanto contenuto nel presente Accordo deriverà, se necessario, e sarà regolato dal Preliminare e dagli altri accordi che le Parti eventualmente sottoscriveranno. Di conseguenza, con l'eccezione delle

disposizioni di cui alle Sezioni 4 ("Confidenzialità") (che continuerà ad avere efficacia per un 1 (un) anno dalla sottoscrizione della presente lettera di intenti), 7 ("Costi"), 8 ("Intero Accordo"), 9 ("Legge applicabile e foro competente") e a presente sezione 6 ("Natura dell'Accordo"), che sono giuridicamente vincolanti tra le Parti, il presente Accordo non costituisce un accordo di natura vincolante e ne il Proprietario ne lo Sviluppatore avranno alcuna obbligazione, giuridica o di altro tipo, l'una verso l'altra con riferimento alla eventuale acquisizione dei terreni in oggetto.

7. Costi

Ferme restando le disposizioni del paragrafo seguente, ogni Parte sarà responsabile per i propri costi e spese sostenuti in relazione alla negoziazione, sottoscrizione, perfezionamento, esecuzione documentazione del presente Accordo.

8. Intero accordo

Salvo quanto espressamente previsto nel presente Accordo, questo accordo sostituisce ogni precedente accordo, contratto o intesa tra le Parti in qualunque modo relativo a quanto ivi previsto.

9. Legge applicabile e foro competente

Il presente Accordo è regolato dalle leggi della Repubblica Italiana.

Il Tribunale di Bologna avrà competenza esclusiva in merito a qualsiasi controversia relativa al presente Accordo o derivante dallo stesso.

RAVENNA 21/06/2021  Comp. c.
PER ACCREDITAZIONE
SEAGULL HOLDINGS S.p.A.


Seagull
H O L D I N G S
48121 Ravenna - Vicolo Gabbiani, 30
C.F. e P.IVA 02460830397





PIANO PARTICELLARE AREE DI PROGETTO				
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETARIO	AREA (mq)
LAGOSANTO	6	128	AGRICOLA SAN GIORGIO S.P.A.	93.149
LAGOSANTO	6	139	AGRICOLA SAN GIORGIO S.P.A.	63.170
LAGOSANTO	6	607	AGRICOLA SAN GIORGIO S.P.A.	41.353
LAGOSANTO	6	608	AGRICOLA SAN GIORGIO S.P.A.	38.788
LAGOSANTO	6	619	AGRICOLA SAN GIORGIO S.P.A.	740

TOTALE 237.300 mq

Seagull

H O L O T I N G s r l

48121 Ravenna - Vicolo Gabbiani, 30
C.F. e P.IVA 02460830397

PRELIMINARE DIRITTO DI SUPERFICIE

**CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA/COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE**

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

tra

1) CONFICONI GILBERTO, nato a Imola (BO) il 15 giugno 1959 e domiciliato per la carica presso la sede dell'ente rappresentato, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Consigliere e quindi in rappresentanza della società unipersonale "**SOCIETA' AGRICOLA SAN GIORGIO - SOCIETA' PER AZIONI**" potrà essere usata la denominazione abbreviata "**AGRICOLA SAN GIORGIO S.P.A.**" con sede legale in Trieste, Via Trento n.8, capitale sociale Euro 22.160.000,00 (ventiduemilioni centosessantamila virgola zero zero), codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Giulia **00571940295** - Partita Iva 00570600320 - R.E.A.n. TS-85904, indirizzo di posta elettronica certificata agricolasangiorgio@pec.generaligroup.com ed a quanto infra autorizzato in forza del verbale del Consiglio di Amministrazione del 2 (due) dicembre 2021 (duemilaventuno);

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) la società "**SOCIETA' AGRICOLA SAN GIORGIO - SOCIETA' PER AZIONI**" è proprietaria - insieme ad altra consistenza non oggetto del presente che dunque rimarra' di sua esclusiva ragione - di un lotto di terreno in unico corpo

separato dalla strada provinciale n.32, totalmente privo di fabbricati della superficie catastale complessiva di Ha.23.72.00 (ettari ventitre', are settantadue, centiare zero zero), 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 Lagosanto (FE), ai lati della Strada Provinciale n.32 per Codigoro e confinante,

i mappali 128-607-608, in un sol corpo, con: strada Provinciale, altre ragioni della societa' promessa alienante, salvi altri e piu' precisi;

i mappali 139-619 in un sol corpo, con: strada Provinciale, altre ragioni della societa' promessa aliènante, salvi altri e piu' precisi.

Quanto precede risulta censito presso la Competente Agenzia del Territorio, nel Catasto **Terreni** del Comune di Lagosanto

al foglio 6 con i mappali

128, seminativo di cl 3, Ha.9.31.49 (ettari nove, are trentuno, centiare quarantanove), reddito Dominicale Euro 574,40 (cinquecentosettantaquattro virgola quaranta), reddito Agrario Euro 408,91 (quattrocentootto virgola novantuno);

derivante, per revisione degli elementi censuari del 7 dicembre 2016 prot.FE0140637 in atti dal 9 dicembre 2019 (fusione di parcelle) prot.140238/2016, dalla soppressione dei mappali 609, 229, 230, 130 et 131;

139, della complessiva superficie di Ha.6.31.70 (ettari sei, are trentuno, centiare settanta), cosi' suddivisa:

AA, semin irrig di cl 1, Ha.3.89.11 (ettari tre, are ottantanove, centiare undici), reddito dominicale Euro 529,43 (cinquecentoventinove virgola quarantatré), reddito Agrario Euro 281,34 (duecentottantuno virgola trentaquattro),

AB, seminativo di cl 3, Ha.2.42.59 (ettari due, are quarantadue, centiare cinquantanove), reddito Dominicale Euro 149,59 (centoquarantannove virgola cinquantanove), reddito Agrario Euro 106,49 (centosei virgola quarantanove);

607, della complessiva superficie di

Ha.4.13.53 (ettari quattro, are tredici, centiare cinquantatre'), cosi' suddivisa:

AA, seminativo di cl 3, Ha.0.21.89 (ettari zero, are ventuno, centiare ottantanove), reddito dominicale Euro 13,50 (tredici virgola cinquanta), reddito Agrario Euro 9,61 (nove virgola sessantuno),

AB, semin irrig di cl 1, Ha.3.91.64 (ettari tre, are novantuno, centiare sessantaquattro), reddito Dominicale Euro 532,87 (cinquecentotrentadue virgola ottantasette), reddito Agrario Euro 283,17 (duecentottantatré virgola diciassette);

608, semin irrig di cl 1, Ha.3.87.88 (ettari tre, are ottantasette, centiare ottantotto), reddito Dominicale Euro 527,75 (cinquecentoventisette virgola settantacinque), reddito Agrario Euro 280,45 (duecentottanta virgola quarantacinque);

619, semin irrig di cl 1, Ha.0.07.40 (ettari zero, are sette, centiare quaranta), reddito Dominicale Euro 10,07 (dieci virgola zero sette), reddito Agrario Euro 5,35 (cinque virgola trentacinque).

II) la società "SOCIETA' AGRICOLA SAN GIORGIO - SOCIETA' PER AZIONI" ha acquistato i terreni in oggetto - in maggior consistenza e con diversa identificazione catastale - in forza di atto ricevuto in data 24 dicembre 1980 Repertorio 8074/2774, a rogito del Notaio in Adria, Dottor Lidio Schiavi, registrato a Adria il 29 dicembre 1980 al n.3560 e trascritto a Ferrara il 12 gennaio 1981 al particolare 405, nonchè, in forza di scrittura privata autenticata nella firma del Notaio Guido Poillucci, di Trieste, in data 30 luglio 1984 repertorio n.27865 registrata a Trieste il 3 agosto 1984 al n.3694 e trascritta a Ferrara il 23 agosto 1984 al particolare n.8448.

Successivamente ed in precedenza vedi gli atti trascritti a Ferrara il 25 ottobre 2003 al particolare n.13085, il 20 settembre 1983 al part.7924, il 7 gennaio 1983 al particolare n.144, il 20 settembre 1982 al particolare n.7863 et il 15 aprile 1981 al particolare n.4042.

III) che la medesima società "SEAGULL HOLDING S.R.L." e' in attesa di ottenere autorizza-

zione per la realizzazione, l'installazione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico - a terra fisso o ad inseguimento con utilizzo di pannelli monofacciali o bifacciali e componenti di trasformazione e inverter in apposite cabine a terra - della potenza minima di 20 (venti) MW, che la predetta società proponente ritiene realizzabile secondo gli standard di settore, autorizzazione il cui rilascio costituisce l'elemento dedotto nella condizione sospensiva di cui oltre;

IV) la società "SOCIETA' AGRICOLA SAN GIORGIO - SOCIETA' PER AZIONI" ha manifestato la propria disponibilità a concedere alla società "SEAGULL HOLDING S.R.L." il diritto di superficie sui detti terreni, affinché quest'ultima, che ne ha già verificato la piena idoneità, possa realizzare a sua cura, alea e spesa il suddescritto impianto;

V) pertanto la società "SOCIETA' AGRICOLA SAN GIORGIO - SOCIETA' PER AZIONI" 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 della prima, 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 componenti convengono quanto segue.

Articolo 1

OGGETTO

La società "SOCIETA' AGRICOLA SAN GIORGIO - SOCIETA' PER AZIONI", come rappresentata, col presente atto, promette di trasferire alla società "SEAGULL HOLDING S.R.L." che, come rappresentata, promette di acquistare, per se' o per persona/società o ente 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 verrà dunque così al rogito definitivo appositamente costituito - sul lotto di terreno sito in Lagosanto, al lato del-

la Strada Provinciale P32 e così 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 società "SEAGULL HOLDING S.R.L." di poter costruire, mantenere e gestire, al di sopra di detto terreno, l'impianto di cui in premessa con i relativi allacci alla rete elettrica nazionale.

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, nonché all'allegato estratto di mappa.

E' compreso nella presente promessa ogni ulteriore diritto inerente alle aree in oggetto, come da provenienza e sempre avuto riguardo al diritto di superficie promesso.

ARTICOLO 2

DURATA

Il diritto di superficie verrà 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 insisterà 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 sé 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.

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 dichiara-

zione 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 rimane responsabile nei confronti di parte promessa alienante sino al buon fine dell'atto esecutivo del presente, laddove non ne sia stata invece espressamente liberata per iscritto da parte promessa alienante.

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 corpo e non 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

quella di fognatura a favore del Comune di Lagosanto trascritta a Ferrara il 19 febbraio 1998 al part.1817;

quella di passaggio e di elettrodotto a favore dell'Enel Distribuzione S.p.a., trascritta a Ferrara il 14 novembre 2008 ai partt.15075 et 15076;

se e come pertocanti quanto in oggetto, richiamati i molteplici frazionamenti e le molteplici fusioni effettuate negli anni dei mappali;

peraltro sin da ora parte promessa acquirente dichiara di aver verificato che le dette servitù' e quelle 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 corpo e non a misura.

L'intero fondo sara' poi recintato, come da progetto depositando ed approvando, a cura e spese della promissaria acquirente, post rogito.

Le parti danno atto che qualora non vi siano accessi diretti dalla strada pubblica, la societa' promessa alienante ha l'obbligo di fornire, a sua cura e spesa, al rogito definitivo del pre-

sente, servitu' di passaggio per accedere e recedere dalla e alla via pubblica ai fondi qui promessi.

In riguardo ai fabbricati e alle aree di pertinenza nonche' ai terreni che rimarranno in ditta alla societa' promessa venditrice anche post rogito esecutivo della presente promessa, in quanto in quest'ultima non ricompresi, si specifica che non si creeranno servitu' per destinazione del padre di famiglia e pertanto la societa' promissaria acquirente non avra' diritto di passaggio sulle corti di detti fabbricati, fermo peraltro l'obbligo di quest'ultima di procurare a controparte l'accesso di cui sopra.

Si intenderanno inoltre costituite, a favore della societa' "SEAGULL HOLDING S.R.L." ed a carico della proprieta' del terreno in oggetto, tutte le servitu' di elettrodotto, cavidotto, tubazioni, anche in sotterranea, di accesso con ogni mezzo quali si renderanno necessarie per la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione del realizzando "impianto fotovoltaico" e per la sua fruibilita', sempre per quanto in facolta' 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 verra' 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.

Il diritto di superficie che verra' costituito con l'atto definitivo del presente sarà cedibile al fine di ottenere finanziamenti di sorta, anche per il tramite di contratti di leasing; peraltro la societa' "SEAGULL HOLDING S.R.L.", potrà ipotecare i suoi detti diritti, nei detti limiti temporali, per ottenere finanziamenti di sorta, laddove comunque la societa' concedente dovrà essere tenuta indenne da controparte da qualsiasi impegno, danno, rischio, fastidio, spesa e senza comunque concedere parte promessa venditrice alcuna garanzia, neppure ipotecaria, quest'ultima appunto a eventualmente concedersi solo dalla promissaria acquirente per i soli di-

ritti di proprietà superficaria.

La società promessa venditrice, come sopra rappresentata, 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, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli.

Le parti precisano che, pur trattandosi di corpi diversi (intendi, come detto, unico corpo attraversato dalla Strada Provinciale 32), il presente costituisce non promessa di trasferimento cumulativo di diritto di superficie di lotti diversi ma unica inscindibile promessa, tanto avuto riguardo alla volontà delle parti che all'oggettiva funzionalità dell'impianto realizzando.

Articolo 5

DESTINAZIONE

Sull'appezzamento di terreno in oggetto avente destinazione d'uso industriale/artigianale (zona produttiva di espansione D2 e zona produttiva di espansione attuata o in corso di attuazione D2), tranne la parte più a sud est che ha conosciuta destinazione agricola (zona agricola del Po di Volano E1), come parte promessa venditrice espressamente garantisce per averlo verificato con tecnico di propria fiducia e come comunque risulta dalla documentazione qui allegata sub "B" (quadro di unione aree edificabili Azienda Sabbionchi), come sua parte integrante e sostanziale, sarà realizzato post rogito, 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.

Le parti si impegnano a rispettare tale destinazione d'uso industriale/artigianale, mantenendola per quanto in loro facoltà.

ARTICOLO 6

MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI, INNOVAZIONI

La società "SEAGULL HOLDING S.R.L." o il terzo nominato si obbliga, post rogito, 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, edotta la società promissaria acquirente che attualmente il terreno promesso (per i detti di-

ritti di superficie) e' coltivato a seminativo. Le parti convengono che alla cessazione del diritto di superficie, l'impianto, in tutte le sue parti, componenti e materiali resteranno di proprietà della società "SEAGULL HOLDING S.R.L." o del terzo nominato che assume fin d'ora l'obbligo di asportarle a propria cura e spese senza indugio, come detto.

Alla cessazione del diritto di superficie, da qualunque causa determinata, il terreno in oggetto dovrà essere riconsegnato nel suo stato attuale.

La società "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, come meglio sarà oggetto di accordi in sede tecnica.

Le parti concordano che la redazione/formulazione della fidejussione, a prodursi a cura e spesa della società "SEAGULL HOLDING S.R.L." e/o del terzo nominato a favore degli Enti Competenti per garantire lo smaltimento finale dell'intero impianto, dovrà essere vistata e approvata dalla società proprietaria "SOCIETA' AGRICOLA SAN GIORGIO - SOCIETA' PER AZIONI".

ARTICOLO 7

IMPIANTO

Sono a carico della società "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 società "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.

ARTICOLO 8

OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

La società "SOCIETA' AGRICOLA SAN GIORGIO - SOCIETA' PER AZIONI" consegnerà, alla stipula del contratto definitivo di trasferimento a controparte, il terreno in buono stato di manutenzione, come ora coltivato, nello stato attuale.

La parte promittente la vendita garantisce sin

d'ora la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto promesso in vendita, la sua libertà 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 già dalle parti verificati) nonchè l'inesistenza di rivendicazione, pretese di terzi ed atti giudiziari da parte di chicchessia fatta eccezione per la convenzione edilizia per l'attuazione del piano particolareggiato a favore del Comune di Lagosanto trascritta a Ferrara il 20 aprile 2007 ai nn.10269/6054; convenzione ben nota e conosciuta da parte promissaria acquirente in ogni suo patto clausola e condizione la quale dichiara di accettarne i relativi effetti formali e sostanziali (fermi che i relativi obblighi saranno tutti adempiuti dalla società promessa alienante anche per quanto non ancora definito).

Articolo 9

POSSESSO

Nel possesso giuridico e materiale dei diritti promessi la parte promissaria acquirente sarà immessa dalla stipula del contratto definitivo di trasferimento.

Articolo 10

EFFETTI

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

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 promessa trasferente consegnerà' al contratto definitivo di trasferimento il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in contratto, contemplati anche i frazionamenti intervenuti.

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 3.558.000,00 (tremilioni cinquecentocinquantotomila virgola zero zero)**, a maggiorarsi d'Iva ove dovuta come per legge; detto importo dell'intera durata del diritto di superficie come individuato del precedente articolo 12 del presente accordo, la parte promittente l'acquisto si obbliga a pagarlo a controparte con 30 (trenta) pagamenti annuali del pari importo di Euro 118.600,00 (centodiciottomilaseicento virgola zero zero), scadenti tutti il giorno di ogni anno corrispondente alla data in cui verrà sottoscritto l'atto definitivo, a cominciare con la prima rata da onorarsi contestualmente alla notarile stipulazione mediante bonifici bancari.

Dal secondo anno compreso in poi detto importo annuale sarà maggiorato di un tasso d'interesse pari all'indice ISTAT tempo per tempo rilevato.

La parte promissaria acquirente a rogito consegnerà alla parte promessa alienante fideiussione "a prima richiesta" di quest'ultima; detta fideiussione, a rinnovo automatico di triennio in triennio, sarà pari a tre rate annuali e dovrà essere emessa da Istituto bancario iscritto all'albo di cui all'art.13 D.Lgs 385/1993 o Istituto Assicurativo di rilevanza nazionale.

La parte promissaria venditrice rimane obbligata a restituire detta fideiussione alla parte promissaria acquirente al momento del saldo prezzo dell'intero triennio.

Per patto espresso, si conviene che:

- ogni ritardo nei convenuti pagamenti di saldo prezzo, comporterà per parte acquirente soggezione ad interessi di mora del 3% (tre per cento);

- laddove parte promissaria 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.

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 da parte promessa alienante e da parte promissaria acquirente al rogito definitivo esecutivo del presente.

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, graverà sulla parte che vi opererà.

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 31 (trentuno) dicembre 2023 (duemilaventitré) e comunque entro e non oltre 150 (centocinquanta) giorni dal rilascio dell'autorizzazione dedotta in condizione; detto termine comunque, dall'ottenimento dell'autorizzazione unica in poi, e' a considerarsi nell'esclusivo interesse di parte promissaria acquirente che potrà da allora in poi pretendere l'immediata stipulazione convocando contro parte con lettera raccomandata oppure a mezzo pec con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

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 oppure a mezzo pec 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 promesso 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, nonché per la produzione del certificato di destinazione urbanistica, come detto.

Le sottoscritte parti sono edotte di come, per la regolarità fiscale del presente, necessiti, dopo l'immediata apposizione delle marche da bollo nella misura di legge, la sua registrazione con versamento di imposta fissa (attualmente Euro 200,00 duecento virgola zero zero), versamento di imposta proporzionale allo 0,5% (zero virgola cinque per cento) per la caparra data e/o promessa e altra proporzionale al 3% (tre per cento) per gli acconti dati e/o promessi, consapevoli che le imposte proporzionali versate saranno detratte in sede di registrazione del definitivo

Si assumo in proprio ogni obbligo.

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:

agricolasangior-
gio@pec.generaligroup.com, per la società' pro-

messa alienante;

seagullholding@legalmail.it, per la
società promessa 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 si 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, in particolare quanto indicato in "PRECISAZIONI", se non con il consenso scritto delle parti; potrà 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 vorrà interessare per verificare la loro disponibilità 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 della condizione che segue:

- che la Regione Emilia Romagna - e comunque qualsiasi altro Ente competente, anche in maniera concorrente - rilasci, entro e non oltre la data ultima di fine giugno 2023 (duemilaventitré), 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 Lagosanto sul terreno oggetto di costituzione del diritto di superficie, 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) 20 (venti).

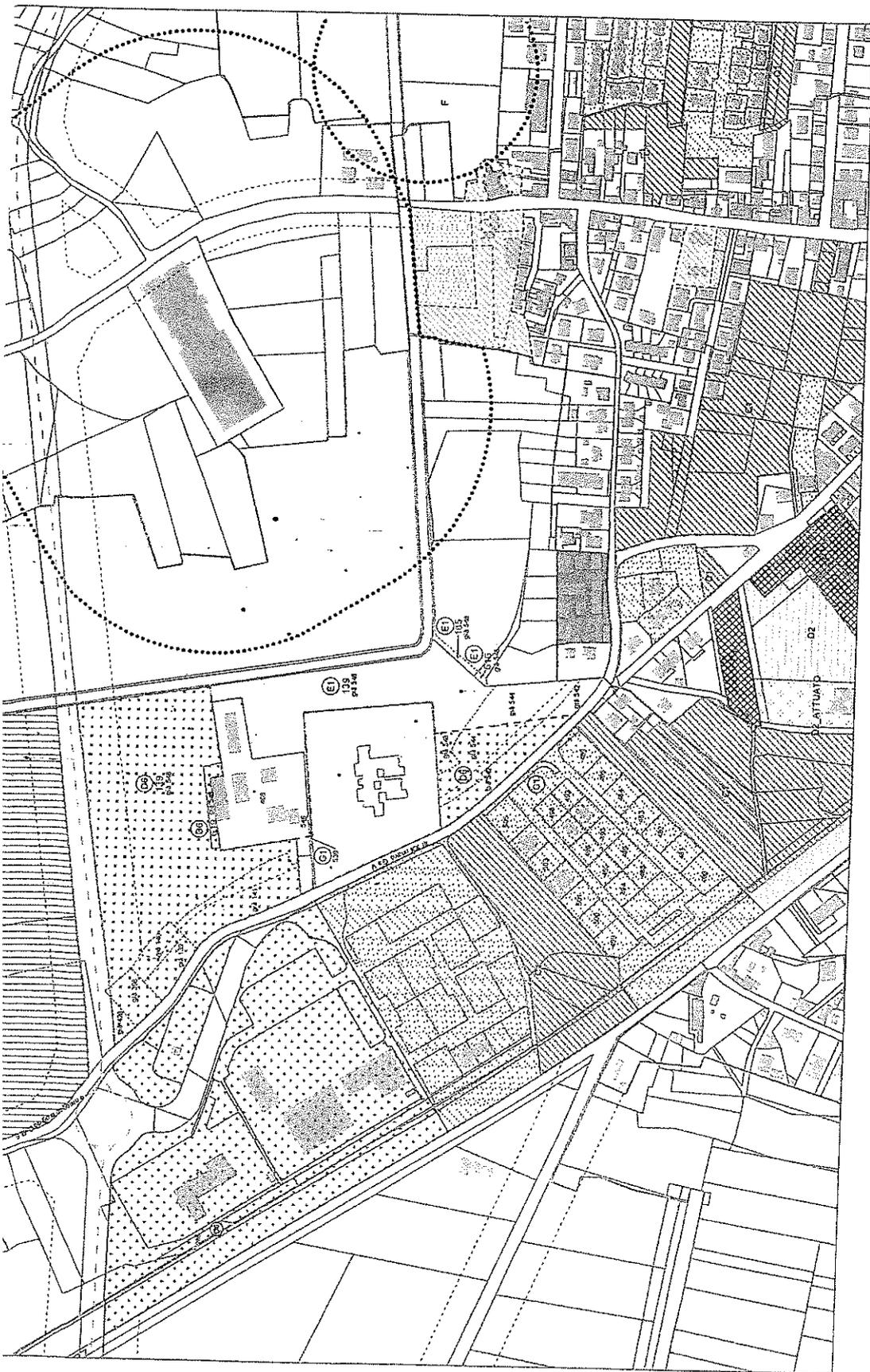
Qualora la detta condizione sospensiva non si verificasse entro il detto termine, il presente accordo rimarrà definitivamente inefficace; effettuate le verifiche necessarie, le parti si scambieranno per iscritto, anche via fax, dichiarazione di verificata condizione.

Peraltro il detto elemento condizionante e' da

considerarsi come unilateralmente posto a favore della sola parte promissaria acquirente che, nel detto termine ultimo del 30 (trenta) giugno 2023 (duemilaventitré), puo' rinunziarlo - procedendo comunque con la notarile stipulazione - con lettera raccomandata a.r. oppure a mezzo pec a parte promessa alienante al domicilio di cui sopra.

La società "SOCIETA' AGRICOLA SAN GIORGIO - SOCIETA' PER AZIONI" dichiara sin d'ora che presterà ogni necessaria e/o assistenza e/o sottoscrizione di documentazione per il buon fine del rilascio dell'autorizzazione unica, sempre con ogni relativo costo, alea e responsabilita' ad esclusivo carico di parte promissaria acquirente. Letto confermato e sottoscritto.

Ferrara, li' 9 (nove) dicembre 2021 (duemilaventuno).



Gilberto Capelli
2010/05/01

NOMINA CONTRAENTE DEFINITIVO

NOMINA CONTRAENTE DEFINITIVO

Il sottoscritto **CRISTIANO VITALI** nato il 26/10/1967 codice fiscale VTLCS67R26H199U 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 Imprese 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

e

Il sig. **PAOLO GIOVANNI RAMEZZA** nato il 25/09/1968 codice fiscale RMTPGV68P25Z404N e domiciliato presso l'ente rappresentato il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale legale rappresentante e quindi in nome, per conto della società **LAGOSANTO SOLAR S.R.L.** Sede in Ravenna Vicolo Gabbiani 30 Capitale Sociale Euro 10.000,00 versato per euro 5.500,00 iscritta presso il Registro delle Imprese di Ravenna al numero costituente anche codice fiscale e partita iva 02715640393 R.E.A N° RA-225720 indirizzo di posta certificata lagosantosolarsrl@poste-certificate.eu autorizzato in forza dei poteri statutari come pubblicizzati nel Competente Registro Imprese;

PREMESSO

- I. Che il sig.re Conficoni Gilberto nato a Imola (BO) il 15/06/1959 legale rappresentante della società agricola **San Giorgio S.p.A.**; ha stipulato un contratto preliminare in data 09 dicembre 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
- II. Che detto preliminare ha per oggetto la costituzione di un diritto di superficie della durata trentennale per la realizzazione di un impianto fotovoltaico fisso a terra di 27,82 Mwh circa, decorrenti dalla data di stipulazione dell'atto definitivo alla seguente consistenza immobiliare:
Catasto Terreni Comune di Lagosanto (FE) foglio 6 mappali 128-139-607-608-619
- 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 **LAGOSANTO SOLAR S.R.L.**, la quale accetta detta nomina qui sottoscrivendosi nella persona del medesimo sottoscritto Amministratore Unico Paolo Giovanni Rametta, avisando la proprietà di tale variazione.

Pertanto la stipula del definitivo contratto preliminare di cui al punto I) e II) avverrà tra la società agricola **San Giorgio S.p.A** e la qui nominata **LAGOSANTO SOLAR S.R.L.**, avendo così quest'ultima irrevocabilmente acquisito il diritto di stipulare il definitivo medesimo con qualsiasi modifica o integrazioni opportuna in fase di stipula .

Letto approvato e sottoscritto.

Ravenna li 22/11/2022

LAGOSANTOSOLAR S.R.L

(Paolo Giovanni Rametta)


LAGOSANTO SOLAR SRL
Vicolo Gabbiani, 30 - 48121 Ravenna
Partita IVA 02715640393

SEAGULL HOLDING SRL

(Cristiano Vitali)


Seagull
H O L D I N G S R L
Seagull Holding
Vico Gabbiani, 30 - 48121 Ravenna (RA)
Cod. Fisc. P. IVA: 02460830397
Codice SDI: M5UXCR1

Per conoscenza alla proprietà società agricola San Giorgio S.p.A

Indirizzo PEC: lasangiorgio@pec.generaligroup.com