

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

A12

ELABORATO

CONTRATTO PRELIMINARE CABINA VOLANIA

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

===== **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA** =====

Con la presente scrittura privata, a valere ad ogni effetto di legge, tra i sottoscritti signori: =====

1) MENEGALE VALENTINO, nato a Comacchio il 14 febbraio 1966, =====

2) MENEGALE ROBERTO, nato a Occhiobello il 24 ottobre 1955, =====

questi primi due intervengono al presente atto quali unici soci e unici amministratori legali rappresentanti della "**SOCIETA' AGRICOLA MENEGALE ROBERTO E VALENTINO S.S.**", con sede sociale in Comacchio, localita' Volania, Via Pallotta n.54, capitale sociale Euro 280.000,00 (duecentottantamila virgola zero zero), iscritta presso l'Ufficio del Registro Imprese di Ferrara, con numero costituente anche codice fiscale nonche' partita IVA **01428080384**, R.E.A. FE-166771, indirizzo di posta elettronica certificata: agricola.menegalerv@pec.coldiretti.it, ===== a quanto infra autorizzati in forza dei poteri statuari, così come pubblicizzati nel competente Registro Imprese; =====

===== **da una parte;**

3) VITALI CRISTIANO, nato a Ravenna il 26 ottobre 1967, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale procuratore e quindi in nome, per conto e rappresentanza della società "**LAGOSANTO SOLAR SRL**", con sede legale in Ravenna, Vicolo Gabbiani n.30, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), versato per Euro 5.500,00 (cinquemila cinquecento virgola zero zero), iscritta presso il Registro Imprese di Ravenna al numero, costituente anche codice fiscale **02715640393**, R.E.A. RA-225720, indirizzo di posta elettronica certificata lagosantosolarsrl@poste-certificate.eu a quanto infra autorizzato in forza di delega rilasciatagli dal legale rappresentante Dottor Paolo Giovanni Rametta in data di ieri 15 novembre 2022, ben nota alle parti; =====

===== **dall'altra;**

===== si conviene quanto segue. =====

===== **Articolo 1** =====

La società "**SOCIETA' AGRICOLA MENEGALE ROBERTO E VALENTINO S.S.**", col presente atto, promette di vendere alla società "**LAGOSANTO SOLAR SRL**", che promette di acquistare per se' o per persona ovvero persone da nominare 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 - **l'intera piena proprietà** dell'immobile di seguito descritto: =====

lotto di terreno totalmente privo di fabbricati,

della superficie catastale complessiva di mq.2.500 (duemilacinquecento) circa - intesa come superficie minima, come da misurazioni ancora in corso - a stralciarsi dalla più ampia consistenza del mappale di seguito descritto di Ha.0.89.32 (ettari, are ottantanove, centiare trentadue), facendosi comunque riferimento all'estratto di mappa/planimetria (che comprendere anche consistenza di terzi, e dunque per disegno qui di riferimento solo per la porzione di ragione di parte promessa alienante, costituita dalla parte piu' a sud del mappale 496), qui allegata sub "A" per formarne parte integrante e sostanziale e alle misurazioni che le parti hanno già effettuato in loco, ove viene rappresentata in modo dettagliato la consistenza interessata e oggetto della presente promessa; il tutto posto in Comune di **Comacchio**, a lato della Strada Poderale Pallotta e confinante con: ragioni di Enel Spa di cui al mappale 222, altre ragioni di parte promessa venditrice, salvi altri e piu' precisi. =====

Quanto precede risulta **attualmente** censito, anche per la piu' grande consistenza non oggetto di promessa, presso la Competente Agenzia del Territorio, nel Catasto **Terreni** del Comune di **Comacchio** al foglio **32** con il mappale: =====

496, seminativo di cl 4, Ha.0.89.32 (ettari, are ottantanove, centiare trentadue), reddito dominicale Euro 39,01 (trentanove virgola zero uno), reddito Agrario Euro 36,90 (trentasei virgola novanta). =====

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 planimetria allegata. =====

E' compreso nella presente promessa ogni ulteriore diritto inerente alle aree in oggetto, come da provenienza. =====

Quanto promesso in vendita è propriamente parte di quanto pervenuto alla parte promessa alienante in forza dell'atto stipulato dal Notaio Giuseppe Bignozzi del 16 novembre 2019 Rep.26185/17365, registrato a Comacchio 28 novembre 2019 al n.2435 serie 1T e trascritto a Ferrara il 28 novembre 2009 al part.14744; la parte promessa alienante ne opera il trasferimento così come ad essa pervenuto, senza eccezione o riserva alcuna. =====

===== **Articolo 2** =====

Le parti ribadiscono che il presente contratto preliminare è stato stipulato dalla parte promissaria acquirente per sè ovvero persone società od enti da nominare all'atto di stipula del contratto notarile di trasferimento; =====

nell'esercizio di tale facoltà le parti convengono che la parte promittente l'acquisto potrà anche: =====
a) procedere alla nomina di persone od enti che acquistino ed assumano solo in parte i diritti e gli obblighi nascenti dal presente contratto, purchè le persone o gli enti nominati, insieme o senza la parte promissaria acquirente, acquistino complessivamente per l'intero i diritti ed assumano solidalmente tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto; =====
b) procedere alla nomina di persone od enti che, insieme o senza la parte promissaria acquirente, acquistino diritti reali limitati sul bene sopra descritto, purchè - con o senza la parte promissaria acquirente - le persone o gli enti nominati acquistino complessivamente la piena proprietà ed assumano solidalmente tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto. =====
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 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 rimane solidalmente responsabile unitamente a parte nominata nei confronti di parte promessa alienante sino al buon fine di ogni obbligazione di cui al presente, laddove non ne sia stata invece espressamente liberata per iscritto da parte promessa alienante. =====

===== **Articolo 3** =====

Quanto oggetto del presente contratto è rispettivamente promesso ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a misura e non a corpo, 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, fatte salve quelle ordinarie di scolo, nonche' quella di elettrodotto a favore dell'Enel trascritta a Ferrara il primo febbraio 1996 al particolare n.1522, a carico dei mappali 221, 295 et 78, se e come pertoccante quanto in oggetto; peraltro sin da ora parte promessa acquirente di-

Manfred Volkmann

W. B. S.

Robert O. Sturmer

chiara di aver verificato che le dette servitu' 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, anche con le specifiche e con i patti come contenuti e richiamati negli atti di provenienza di cui in appresso. =====

L'atto esecutivo del presente non comportera' alcuna servitu' per destinazione del padre di famiglia, posto che la residua consistenza del mappale 496 - ed ogni altra che rimarra' in ditta alla societa' promessa venditrice - ha gia' proprio autonomo accesso dalla via pubblica, come lo avra' parte promissaria acquirente quando le sara' trasferito quanto oggetto di promessa, obbligandosi quest'ultima a propria cura e spesa ad attrezzare il proprio accesso. =====

===== **Articolo 4** =====

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 gia' dalle parti verificati) nonchè l'inesistenza di rivendicazione, pretese di terzi ed atti giudiziari da parte di chicchessia. =====

===== **Articolo 5** =====

Nel possesso giuridico e materiale dell'immobile la parte promissaria acquirente sarà immessa dalla stipula del contratto definitivo di trasferimento. =====

===== **Articolo 6** =====

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

===== **Articolo 7** =====

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 alienante consegnera' anche al definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in contratto, contemplati anche i frazionamenti successivi. =====

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 al-

la 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 8** =====

Il prezzo della vendita qui promessa è concordato ed accettato nella complessiva somma di **Euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero)**, riferito alla misura di Euro 26,00 (ventisei virgola zero zero) per ogni metro quadro e cosi' dunque in proporzione a riformularsi all'esito del frazionamento dell'area occorrente alla societa promissaria acquirente. =====

Vi sara' infatti la possibilita' a rogito di un aumento della superficie nei limiti del 10% (dieci per cento), ma comunque sempre nel rispetto della convenuta forma rettangolare del fondo a trasferirsi. =====

Tale complessivo importo la parte promittente l'acquisto si obbliga a pagarla tramite assegni circolari - senza alcun aggravio ed interesse - al momento della stipula del contratto definitivo notarile di trasferimento. =====

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 dalla sola parte promissaria acquirente, per patto espresso, al rogito definitivo esecutivo del presente, senza alcuna spesa a carico di parte promessa venditrice. =====

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 9** =====

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 fine anno 2024 (duemilaventiquattro), precisandosi che detto termine, dal 17 (diciassette) novembre 2024 (duemilaventiquattro) in poi, sarà a considerarsi nell'esclusivo interesse di parte promissaria acquirente che potrà, da allora in poi, pretendere l'immediata stipulazione convocando controparte con lettera raccomandata con un preavviso di almeno quindici giorni; in caso di stipula anticipata su richiesta di parte promissaria acquirente, quest'ultima sarà obbligata a rifondere a controparte i danni alle culture in atto, nonché ogni eventuale imposta di plusvalenza e decadenza ppc. =====

Sarà peraltro facoltà di parte promissaria acquirente, comunque a sua spesa, ripetere il presente contratto in forma di preliminare autentificato 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 15 (quindici)/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 10** =====

Le spese del presente atto e dell'atto definitivo portante esecuzione del presente sono ad esclusivo carico della parte promissaria acquirente o di chi da lei regolarmente e concordemente nominato, onorari ed imposte comprese; ogni eventuale plusvalenza e decadenza - eccettuato quanto sopra disciplinato per stipula prima del 17 (diciassette) novembre 2024 (duemilaventiquattro) - 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), versamento di imposta proporzionale allo 0,5% (zero virgola cinque per cento) per la caparra data e/o promessa e altra pro-

porzionale 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. =====

A tal proposito tutti i sottoscritti si assumono in proprio ogni relativo incombente dispensandone da ogni cura qualsiasi professionista che abbia prestato la sua opera per la redazione del presente, con impegno di esenzione e manleva nei suoi confronti. =====

===== **Articolo 11** =====

Si precisa che il presente accordo è sospensivamente condizionato al verificarsi delle due condizioni che seguono, entrambe necessarie per l'efficacia del presente accordo: =====

I) che la Regione Emilia Romagna - e comunque qualsiasi ente competente, anche in maniera concorrente - rilasci, entro e non oltre la data ultima di fine giugno 2024 (duemilaventiquattro) 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 (fotovoltaico) da ubicarsi nel Comune di Lagosanto denominato "LAGOSANTO SOLAR", della potenza di 27 MWP, la cui richiesta e' in corso di presentazione, impianto a realizzarsi su terreni di proprietà della "Società Agricola San Giorgio S.P.A.", per i quali la sottoscritta società promissaria acquirente acquisirà la proprietà superficaria; =====

II) che, essendo noto alle parti come nel terreno oggetto dell'odierna promessa la società promissaria acquirente si proponga di installare una stazione elettrica a servizio dell'impianto fotovoltaico di cui sopra, stazione che appunto dovrà essere realizzata nella zona di Volania di Comacchio, la società promissaria acquirente ottenga, sempre a sua cura e spesa come già per l'elemento condizionante che precede, ogni autorizzazione edilizia e ambientale per la realizzazione della stazione elettrica nell'area promessa. =====

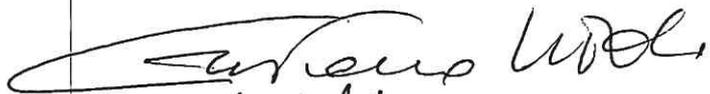
Qualora tutte le due dette condizioni sospensive non si verificassero entro il detto termine di fine giugno 2024 (duemilaventiquattro), il presente accordo rimarrà definitivamente inefficace senza che si dia luogo a inadempimento di sorta; effettuate le verifiche necessarie le parti si scambieranno per iscritto, anche via fax, dichiarazione di verificata condizione. == Peraltro i due detti elementi condizionanti sono da considerarsi come unilateralmente posti a favore della sola parte promissaria acquirente che, nel detto ter-

mine ultimo di fine anno 2024 (duemilaventiquattro),
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 due dette condi-
zioni, anche mediante loro rinuncia da parte promissa-
ria acquirente. =====

Letto confermato e sottoscritto. =====

Comacchio, li' 16 (sedici) novembre 2022 (duemilaven-
tidue). =====


Roberto Manfredi
Menga Volto

STRADA COMUNALE
Com di Comacchio

N° 2 cavi MT a 30KV
su strada comunale

*Antonio Volpi
Maurizio Volpi
Roberto Valentini*

Linea elettrica MT
aerea esistente

4
Coltivama società Semplice
Agricola con sede in Pojana
Maggiore (VI)

494
Soc agricola Menegale
Roberto e Valentino
Comune di Comacchio foglio 32
mappali 496, 495, 494 e 566

CP VOLANIA

POSIZIONE PROPOSTA
PER CABINA PRIMARIA

STRADA COMUNALE
Com di Comacchio

1 FRIEL GREEN
HOUSE S.R.L.
634

15_POZZATI I

Comune di Comacchio
Foglio 32

