



COMUNE DI FOGGIA



PROGETTO DEFINITIVO

- PROGETTO AGROFOTOVOLTAICO -

IMPIANTO DI PRODUZIONE ELETTRICA DA FONTE RINNOVABILE DI TIPO FOTVOLTAICO INTEGRATO DA PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AGRICOLA

Committente:

Grupotec Solar Italia 7 s.r.l.

Via Statuto, 10
20121 Milano (MI)



StudioTECNICO

Ing. Marco G. Balzano

Via Canello Rotto, 3
70125 BARI | Italy
+39 331.6794367

www.ingbalzano.com



Spazio Riservato agli Enti:

REV	DATA	ESEGUITO	VERIFICA	APPROV	DESCRIZ
R0	12/01/2022	MBG	MBG	MBG	Prima Emissione

Numero Commessa:

SV615

Data Elaborato:

12/01/2022

Revisione:

R0

Titolo Elaborato:

Disponibilità delle aree

Progettista:

ing. Marco G. Balzano

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n.9341
Professionista Antincendio Elenco Ministero degli Interni BA09341101837
Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) Tribunale Bari

Elaborato:

A.06

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI
SUPERFICIE E DI SERVITU' A TITOLO ONEROSO SOSPENSIVAMENTE
CONDIZIONATO**

L'anno duemilaventi il giorno 11 del mese di maggio, con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge

TRA

il Sig. CANCELLARO Michele, nato a San Severo (FG) il 07.05.1977, codice fiscale CNC MHL 77E09 I158T, nella sua qualità di proprietario, libero, residente in San Severo al corso Garibaldi 7, munito dei necessari poteri ai fini della sottoscrizione del presente contratto (il "**Promittente Cedente**")

e

- l'Ing. Marco Balzano, nato a Crotone il 05/04/1984, in qualità di legale rappresentante della società I.s.e.i.c.o. s.r.l., con sede legale in Bari, Via Monte Grappa 67a, e codice fiscale e P.IVA n. 07534170720, che si riserva espressamente di sostituire eventualmente se stesso e la I.s.e.i.c.o. s.r.l. (la "**Parte Promissaria Concessionaria**")

(il Proprietario e la Parte Promissaria Concessionaria, qui di seguito, congiuntamente definiti anche le "**Parti**" e ciascuna di esse, singolarmente, una "**Parte**").

* * *

PREMESSO CHE

- (a) Il Promittente Cedente è proprietario dei terreni agricoli contigui siti in Comune di Foggia (FG) dell'estensione catastale complessiva di circa ettari 9,00 (di seguito l'"**Area**"), come meglio indicati nella seguente tabella:



COMUNE di FOGGIA				
PROPRIETARIO	FOGLIO	PARTICELLA	CLASSE	SUPERFICIE Ha
CANCELLARO Michele	18	333, 336	2 seminativo	
Totale Ettari				9

pervenuti al medesimo in forza di successione dalla Sig. ra Iannarelli Anna Maria Raffaella, a cui, a sua volta, è pervenuta in forza della successione testamentaria dalla Sig. ra Casillo Dora;

- (b) L'Area, ovvero l'insieme degli appezzamenti di terreno meglio descritti al precedente punto (a) risulta meglio individuata con delimitazione perimetrale nella planimetria che, firmata dalle Parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A", fatta avvertenza che le dimensioni e le misure da essa rilevabili hanno valore indicativo;
- (c) la Parte Promissaria Concessionaria, società avente per oggetto sociale l'attività di progettazione realizzazione e gestione ed esercizio di impianti fotovoltaici, è interessata (i) ad acquisire il diritto di superficie (il "**Diritto di Superficie**") inerente l'intera Area, o quantomeno la parte di essa che sarà concretamente occupata dall'impianto che verrà effettivamente autorizzato, alle condizioni in appresso specificate, al fine di realizzarvi un impianto di generazione di energia elettrica mediante utilizzo di tecnologia fotovoltaica, ed avente una potenza complessiva attesa pari a circa 25.000,00 kWp (l'"**Impianto**"); nonché (ii) a costituire, sui terreni del Promittente Cedente ed a favore dell'Impianto, il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento dell'Impianto alla cabina




di consegna, il cui tracciato e consistenza saranno definite ad esito della predisposizione del progetto dell'Impianto e saranno individuate in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo, come infra definito (la "**Servitù di Elettrodotto Interna**"); nonché (iii) a costituire il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina di consegna alla rete elettrica nazionale, la cui consistenza e tracciato saranno definiti dall'operatore locale di rete in sede di predisposizione della soluzione di connessione e saranno individuate in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo (la "**Servitù di Elettrodotto Esterna**") nonché (iv) a costituire qualsiasi ulteriore eventuale servitù che potrà ritenersi opportuna, necessaria o strumentale alla realizzazione, funzionamento e manutenzione dell'Impianto o comunque il diritto di eseguire e mantenere le opere strumentali e funzionali alla realizzazione dell'impianto anche nel sottosuolo (le "**Altre Servitù**");

d) mediante la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il "**Contratto Preliminare**"), è intenzione delle Parti disciplinare i loro reciproci rapporti, stabilendo, altresì alcuni diritti ed obbligazioni che il Promittente Cedente e la Parte Promissaria Concessionaria intendono acquisire ed assumere quali parti contraenti del Contratto Definitivo, secondo i termini e le condizioni di cui in appresso.

TUTTO CIÒ PREMESSO, CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 – Oggetto del Contratto Preliminare e Destinazione

Con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, il Promittente Cedente, come sopra rappresentato, ai sensi degli artt. 952 e seguenti Codice Civile, si impegna a concedere e costituire a favore della Parte Promissoria Concessionaria che, come sopra rappresentata, accetta e si impegna ad acquisire e a costituire ed a fronte del corrispettivo di cui all'articolo 2, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare, nelle modalità e nei termini indicati all'articolo 7 che segue, (i) il Diritto di Superficie; (ii) la Servitù di Elettrodotto Interna per la durata indicata nel successivo Articolo 3, fermo restando



quanto previsto nel medesimo Articolo 3 in relazione alla Proroga e (iii) la Servitù di Elettrodotto Esterna nella forma e nel contenuto richiesti da Enel e/o Terna (iv) le Altre Servitù.

L'Area su cui sono promesse, la costituzione del Diritto di Superficie e la Servitù di Elettrodotto Interna e la Servitù di Elettrodotto Esterna, è considerata a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le relative servitù attive e passive.

Il Diritto di Superficie, la Servitù di Elettrodotto Interna e la Servitù di Elettrodotto Esterna si costituiranno a favore della Parte Promissaria Concessionaria, o del diverso soggetto terzo eventualmente nominato ai sensi dell'articolo 7, al momento della stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) per tutti gli effetti utili ed onerosi.

I diritti reali di cui al presente Contratto Preliminare saranno destinati alla costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto.

Articolo 2 - Corrispettivo

Quale corrispettivo per la concessione, costituzione e mantenimento dei diritti reali tutti di cui all'articolo 1, le Parti convengono che la Parte Promissaria Concessionaria verserà per tutta la durata del Contratto Definitivo un corrispettivo annuo per diritto di superficie pari ad Euro [REDACTED] per ettaro dell'Area effettivamente utilizzata per l'Impianto, comprese le superficie occupate per le varie servitù da individuare in sede di sottoscrizione del contratto definitivo. (il "Corrispettivo").

Tale corrispettivo sarà rivalutato anno per anno secondo gli indici ISTAT in ragione del 100% della variazione se in aumento, e garantito da polizza bancaria fideiussoria revolving a prima richiesta a favore del promittente cedente ed il cui originale dovrà essere consegnato in favore di quest'ultimo all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo.

La Promissaria Concessionaria procederà a richiedere l'autorizzazione unica per la realizzazione dell'impianto con la più elevata potenza. Le Parti concordano che è facoltà della Promissaria Concessionaria concludere il Contratto Definitivo per l'acquisizione di



anche solo una parte dell'Area necessaria per la realizzazione dell'impianto effettivamente autorizzato o comunque realizzabile, nei limiti di potenza erogabile sulla rete elettrica nazionale nel punto ove verrà effettuata la connessione, fermo restando che deve essere assicurata la fruibilità per il cedente delle superfici di terreno escluse dall'area oggetto del contratto definitivo. A tal fine la Promissaria Concessionaria provvederà a comunicare al Promittente Cedente, prima della stipula del Contratto Definitivo, a mezzo Racc. A.r. da far pervenire almeno trenta giorni prima dalla data di detta stipula le porzioni di Area relativamente alle quali dovrà essere stipulato il Contratto Definitivo.

In caso di esercizio della facoltà di cui sopra il Prezzo Area dovrà essere commisurato alla effettiva estensione dell'Area oggetto del Contratto Definitivo.

Al verificarsi della condizione sospensiva di cui al punto 8 a), consistente nella formale accettazione della Soluzione Tecnica di Connessione, la parte Promissaria Concessionaria si obbliga a darne immediata comunicazione scritta a mezzo A.R. al Promittente Cedente ed a corrispondere al medesimo una somma pari ad euro [REDACTED] per ettaro dell'Area a titolo di corrispettivo per l'obbligazione prestata dalla Parte Cedente alla Parte Promissaria Concessionaria (il "**Prezzo del Contratto Preliminare**"). Detta somma rimarrà in ogni caso definitivamente acquisita in capo alla Parte Promittente Cedente - anche nell'evenienza in cui la Parte Promissaria Concessionaria decidesse di recedere dal Contratto Preliminare - ed è cumulabile al Prezzo Area, rimanendo fermo e pattuito tra le Parti che il Prezzo del Contratto Preliminare non costituisce né costituirà, in alcun modo, un acconto su detto Prezzo Area, quanto, piuttosto, un distinto corrispettivo per l'impegno della Parte Promittente Cedente di mantenere ferma ed irrevocabile la propria obbligazione di alienazione. Riconoscono, altresì, le Parti che - a differenza del Prezzo Area, il quale sarà parametrato alla effettiva porzione di Area necessaria per la realizzazione dell'Impianto - il Prezzo del Contratto Preliminare è e rimarrà parametrato all'intera superficie dell'Area e non potrà essere ridotto e/o fatto oggetto di pretese di riduzione parziale o restituzione parziale nel caso in cui la superficie effettivamente destinata all'Impianto risultasse inferiore a quella complessiva dell'Area.



Qualora la soluzione di connessione proposta non venisse accettata, la Promissaria Concessionaria dovrà darne tempestiva comunicazione al Promittente Cedente e il contratto si intenderà definitivamente privo di effetti.

Articolo 3 - Durata

Il Promittente Cedente si impegna a concedere e costituire a favore della Parte Promissaria Concessionaria il Diritto di Superficie e la Servitù di Elettrodotto Interna per un periodo di trenta (30) anni a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) (il "**Periodo di Efficacia**"), restando inteso sin da ora che la durata del Diritto di Servitù Esterna, in quanto inamovibile, sarà pari alla durata della produzione di energia da parte dell'Impianto.

La Parte Promissaria Concessionaria avrà diritto, ai sensi dell'art. 1331 Codice Civile, alla proroga del Diritto di Superficie e della Servitù di Elettrodotto Interna per una durata di 5 (cinque) anni più ulteriori 5 (cinque) anni, ai medesimi termini e condizioni. In particolare la Parte Promittente Cedente, in caso di esercizio del diritto di Proroga avrà diritto a percepire un corrispettivo pari a:

(Prezzo Area : 30) x indice delle variazioni (verificatesi durante il tempo di durata dei diritti concessi con il Contratto Definitivo) dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. x 5.

La comunicazione di esercizio del diritto di opzione dovrà essere comunicata entro e non oltre la fine del sesto mese precedente lo spirare del Periodo di Efficacia (la "**Proroga**"). L'esercizio del diritto di proroga dovrà risultare da atto pubblico o scrittura privata autenticata da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R. al Promittente Cedente e da trascriversi nei pubblici Registri Immobiliari.

Fino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo compresa, la Parte Promissaria Concessionaria avrà facoltà di recedere dal presente Contratto Preliminare, mediante comunicazione scritta da inviarsi a mezzo raccomandata A/R al Promittente Cedente.

Articolo 4 - Dichiarazioni e Garanzie del Promittente Cedente

Il Proprietario dichiara e garantisce:



- a) di avere il pieno diritto di proprietà, a seguito di una continua e valida serie di trasferimenti debitamente trascritti ed il legittimo ed esclusivo possesso ed uso dei propri terreni che fanno parte dell'Area e che gli stessi sono conformi alle vigenti norme urbanistiche;
- b) la libertà dell'Area da vincoli, oneri, pesi, privilegi anche fiscali, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche o altri vincoli di sorta, anche di legge nonché l'assenza di vizi che ne compromettano o ne diminuiscano il libero godimento;
- c) che sull'Area non esistono altri obblighi contrattuali e/o diritti di terzi (ivi inclusi la concessione dei terreni in affitto, locazione o la presenza di rapporti di mezzadria, colonia ecc), e che gli stessi non sono oggetto di rivendiche da parte di terzi (ivi incluse ipoteche) che potrebbero limitare oppure impedire la realizzazione dell'Impianto e la validità del Diritto di Superficie e di ogni altro diritto reale;
- d) non sono in corso controversie in atto o minacciate con privati o con la pubblica amministrazione attinenti, in qualsiasi modo o maniera, i propri terreni facenti parte dell'Area.
- e) di essere divenuta titolare del diritto di proprietà dell'Area oggetto del presente Contratto per giusti e legittimi titoli;
- f) di ben conoscere l'uso al quale è destinata l'Area e di approvarlo, senza riserva o eccezione alcuna ed altresì dichiara e garantisce che l'Area ed il rispettivo sottosuolo sono liberi da tubature, da condotte ed in genere da impianti incompatibili o anche solo pregiudizievoli o limitativi dell'uso al quale saranno destinati;
- g) che l'Area è libera da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che, alla data del presente Contratto Preliminare, non è contaminata ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, numero 152;
- h) con riferimento all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353, i terreni che costituiscono l'Area non sono stati percorsi dal fuoco negli ultimi quindici anni e che gli stessi non sono limitrofi ad aree percorse dal fuoco.
- i) che l'Area non è vincolata da restrizioni di ogni tipo da parte del Ministero dei Beni Culturali, né è a conoscenza dell'esistenza di resti archeologici nel fondo ;



l) che ha adempiuto ad ogni obbligo nei confronti di autorità italiane per imposte dirette e/o indirette ed ogni altra imposta o tassa, di qualsiasi genere e/o natura, ed ogni altro adempimento di qualunque tipo di carattere fiscale, comprese eventuali penalità, relative ai propri terreni che fanno parte dell'Area: eventuale tassa tipo IMU (ex ICI) gravante sui terreni o sull'impianto fotovoltaico, direttamente riconducibile all'impianto, che dovesse essere introdotta dopo il contratto definitivo, sarà a carico della Promissaria Concessionaria.

m) entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del Contratto Definitivo i terreni che costituiscono l'Area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. Tutte le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Contratto Preliminare si intendono prestate dalla Parte Promittente Cedente sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare che alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Articolo 5 – Obblighi del Proprietario e della Parte Promissaria Concessionaria

La Parte Promittente Cedente si impegna, a decorrere dal verificarsi della condizione sospensiva di cui alla seguente pattuizione sub 8a, a consentire e a non ostacolare il libero accesso all'Area da parte di personale incaricato dalla Parte Promissaria Concessionaria al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla realizzazione e all'utilizzo dell'Impianto, nonché di soggetti deputati alla futura gestione e manutenzione del medesimo Impianto, ai loro rispettivi dipendenti ed incaricati e ad ogni altro soggetto che dovesse essere eventualmente incaricato di svolgere funzioni connesse (i) all'effettuazione di rilievi tecnici e di quanto altro necessario al fine di ottenere le autorizzazioni e i permessi necessari per la realizzazione dell'Impianto e (ii) alla progettazione, costruzione, installazione, collaudo e messa in opera dell'Impianto medesimo.

La Parte Promittente Cedente, su indicazione della Parte Promissaria Concessionaria, autorizza espressamente quest'ultima, a far data dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, a richiedere le autorizzazioni amministrative, licenze e concessioni correlate all'effettuazione dei rilievi, dei sondaggi e quant'altro fosse necessario per la realizzazione e la messa in esercizio dell'Impianto e si impegna a prestare, in qualità di Proprietario dell'Area, gli eventuali consensi e ove occorra, la sua collaborazione, per



l'istruzione delle pratiche finalizzate all'ottenimento delle suddette autorizzazioni, licenze, concessioni ed ogni altro atto amministrativo necessario per la realizzazione e gestione dell'Impianto, restando inteso che qualunque spesa e/o costo connessi a quanto sopra saranno a carico della Parte Promissaria Concessionaria.

La Parte Promittente Cedente si impegna a non realizzare opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche parzialmente, l'irraggiamento solare, direttamente o indirettamente, di tutto o di parte dell'Impianto.

Resta, altresì, espressamente inteso che le attività sopra menzionate verranno espletate sotto l'esclusiva responsabilità della Parte Promissaria Concessionaria, che dichiara sin d'ora di manlevare la Parte Promittente Cedente da qualsivoglia onere e/o spesa e da qualsivoglia responsabilità per le espletande attività.

La Parte Promissaria Concessionaria si impegna, infine, a comunicare alla Parte Promittente Cedente la data di inizio dei lavori di costruzione dell'Impianto con un preavviso di 20 giorni lavorativi da inviarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Articolo 6 – Rimozione dell'Impianto

In deroga all'articolo 953 cod. civ., allo spirare del Periodo di Efficacia, così come eventualmente posticipato per effetto della Proroga, la Parte Promittente Cedente non diverrà proprietaria dell'Impianto, fatto salvo quanto infra.

Allo spirare del Periodo di Efficacia, così come eventualmente posticipato per effetto della Proroga, la Parte Promissaria Concessionaria provvederà a sue cure e spese alla rimozione e allo smaltimento dell'Impianto - secondo la normativa vigente allo spirare del Periodo di Efficacia, così come eventualmente posticipato per effetto della Proroga - in ogni sua parte e componente, in modo da lasciare l'Area libera entro e non oltre 6 (sei) mesi solari dal termine del Diritto di Superficie e del Diritto di Servitù Interno. Decorso inutilmente detto termine l'Impianto verrà acquisito in proprietà della Parte Promittente Cedente.

A garanzia della tempestiva e corretta rimozione delle costruzioni e dei manufatti eventualmente realizzati dalla parte Promissaria Concessionaria, e, quindi, per il ripristino



dello stato dei luoghi sia formale che sostanziale, con il relativo smaltimento dell'impianto, in ogni sua parte, e di ogni materiale utilizzato, la stessa si obbliga a stipulare al momento della sottoscrizione del contratto definitivo una polizza fideiussoria assicurativa a prima richiesta in favore del promittente cedente, in aggiunta a quella che dovesse essere richiesta dalle leggi e norme locali in favore dell'Ente Regione. Tale clausola dovrà essere espressamente ribadita nel contratto definitivo, previa contestuale consegna dello originale della polizza in favore del Cedente. Rimangono a beneficio della Parte Promittente Cedente eventuali migliorie apportate ai Terreni costituenti l'Area.

Articolo 7 – Nomina del Terzo

La Parte Promissaria Concessionaria si riserva la facoltà di nominare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1401 Codice Civile, la persona fisica o giuridica che acquisirà i diritti e assumerà gli obblighi nascenti dal Contratto Definitivo.

L'eventuale nomina di un soggetto terzo che subentri nei diritti e negli obblighi di cui al presente Contratto, in deroga a quanto previsto all'art. 1402 c.c., potrà avvenire fino al momento della stipula del Contratto Definitivo e verrà comunicata al Promittente Cedente mediante lettera raccomandata A/R. da inviarsi almeno trenta giorni prima della stipula.

Resta inteso che, per effetto della nomina e del relativo gradimento da parte del Promittente Cedente, ogni diritto ed ogni obbligo acquisito ed assunto dalla Parte Promissaria Concessionaria ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla persona nominata ai sensi del presente Articolo.

Articolo 8 – Condizioni Sospensive e Contratto Definitivo

L'efficacia del presente Contratto Preliminare è sospensivamente condizionata all'avverarsi di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni Sospensive"):

- a) formale accettazione da parte della Parte Promissaria Concessionaria della Soluzione Tecnica Minima di Connessione inviata dal competente gestore della Rete Elettrica, entro e non oltre mesi 8 (otto) dalla sottoscrizione del presente contratto;
- b) rilascio delle autorizzazioni e di ogni altro permesso necessario per la realizzazione e la messa in esercizio dell'Impianto (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione alle linee elettriche, l'autorizzazione agli scavi in relazione all'Impianto e ogni altra



autorizzazione necessaria ai fini della realizzazione delle cabine elettriche e dell'elettrodotto cui verrà connesso l'Impianto medesimo) in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate relative alle suddette autorizzazioni e/o permessi, essendo decorsi i termini di legge per la proposizione delle suddette impugnative;

- c) reperimento da parte della Parte Promissaria Concessionaria del capitale di debito necessario alla realizzazione e messa in esercizio dell'Impianto;
- d) mancata modifica in termini peggiorativi della normativa attualmente vigente in materia di autorizzazione degli impianti fotovoltaici realizzati su aree agricole entro la data di avveramento di tutte le condizioni di cui ai punti che precedono.

Le Parti procederanno alla stipula dell'atto notarile di costituzione del diritto di superficie e delle servitù di elettrodotto (il "**Contratto Definitivo**"), entro i trenta (30) giorni successivi alla data di avveramento dell'ultima tra le Condizioni Sospensive di cui sopra, avanti al notaio indicato dalla Parte Promissaria Concessionaria al Promittente Cedente con un preavviso di almeno dieci (10) giorni.

Resta inteso che le Condizioni Sospensive di cui al presente Articolo 8 sono previste ad esclusivo vantaggio della Parte Promissaria Concessionaria e, pertanto, la stessa potrà rinunciare ad una o più delle suddette Condizioni Sospensive.

Nel caso in cui le Condizioni Sospensive di cui al presente Articolo 8 lettere b), c), d) f), non si siano verificate entro 24 mesi (il "**Termine Ultimo**") dalla sottoscrizione del presente Contratto, il Contratto Preliminare sarà improduttivo di ogni effetto.

In tal caso le Parti non avranno nulla a pretendere l'una nei confronti dell'altra per il mancato perfezionamento dell'operazione, fermo restando che il Prezzo del Contratto Preliminare rimarrà comunque integralmente acquisito alla Parte Promittente Cedente.

Le Parti convengono espressamente che la Parte Promissaria Concessionaria avrà facoltà di prorogare, a mezzo racc. A/R, la durata del presente contratto con scadenza da concordare con la Promissaria Cedente ma non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla scadenza del menzionato "termine ultimo". In tal caso sarà tenuta a versare, a titolo di



incremento del Prezzo del Contratto Preliminare una somma pari ad Euro [REDACTED] per ogni ettaro di Area per trimestre.

Resta inteso che le Parti si adopereranno in buona fede affinché le Condizioni Sospensive siano soddisfatte nel minor tempo possibile ed in ogni caso entro il Termine Ultimo.

Articolo 9 – Step in right

Al fine di procurarsi le risorse necessarie alla realizzazione dell'Impianto, la Parte Promissaria Concessionaria potrebbe fare ricorso a terzi istituti finanziatori ("Istituti Finanziatori"). Il Promittente Cedente esprime sin d'ora il proprio consenso alla possibilità che gli Istituti Finanziatori si sostituiscano alla Parte Promissaria Concessionaria e provvedano direttamente o indirettamente ad adempiere agli obblighi della stessa.

Articolo 10 – Miscellanea

Il Promittente Cedente si impegna a notificare immediatamente alla Parte Promissaria Concessionaria qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti della Parte Promissaria Concessionaria in relazione ai Terreni oggetto del Diritto di Superficie, nonché ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria ed opportuna al fine di tutelare tali diritti e, in ogni caso, ad osservare le direttive della Parte Promissaria Concessionaria in merito alle iniziative da adottare al fine di tutelare rispettivamente i diritti oggetto del presente contratto da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti.

I costi e le spese connesse alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e connessi alla sottoscrizione del Contratto Definitivo resteranno a carico della Parte Promissaria Concessionaria, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

L'eventuale onere fiscale derivante dalla registrazione del presente Contratto sarà a carico della parte che, con il suo inadempimento, l'avrà resa necessaria.

Il presente Contratto Preliminare annulla e sostituisce ogni precedente accordo verbale e/o scritto intercorso tra le Parti.



Ogni deroga o modifica al presente Contratto sarà valida ed efficace solo se risultante per iscritto da atto debitamente sottoscritto dalle Parti.

Articolo 11 – Legge applicabile e Clausola Compromissoria

Il presente Contratto Preliminare è disciplinato dalla legge italiana.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto Preliminare si applicheranno le disposizioni del Codice Civile.

Al verificarsi della condizione di cui al superiore articolo 8 a), il presente Contratto Preliminare verrà ripetuto in forma notarile, al fine di consentirne la trascrizione nei registri immobiliari. Le spese di dette ripetizione e trascrizione rimarranno a totale carico della Parte Promissaria Concessionaria.

Ogni controversia relativa alla validità, efficacia, interpretazione ed esecuzione del Contratto e/o comunque connessa, derivante od occasionata dalla presente e/o dal Contratto sarà rimessa alla determinazione di un collegio arbitrale formato da tre arbitri, di cui i primi due nominati uno ciascuno dalle parti contraddittrici, ed il terzo (con funzioni di Presidente di collegio) dai due arbitri di parte o, in difetto di accordo tra questi, dal Presidente del Tribunale di Foggia.

Nell'ipotesi in cui la controversia riguardi tre o più Parti, e non si verifichi uno spontaneo raggruppamento in due poli contrapposti di interessi, la nomina dei tre arbitri, sarà effettuata dal Presidente del Tribunale di Foggia che provvederà altresì a precisare quale degli arbitri assumerà la veste di Presidente del Collegio.

Qualora la parte ricevente la notifica della nomina dell'arbitro dell'altra parte non dovesse nominare il proprio arbitro trascorsi 20 (venti) Giorni Lavorativi dal ricevimento della stessa notifica, la nomina di tale arbitro dovrà essere richiesta, dalla parte che ha assunto l'iniziativa, al Presidente del Tribunale di Foggia.

Nell'ipotesi in cui la controversia riguardi tre o più Parti, e non si verifichi uno spontaneo raggruppamento in due poli contrapposti di interessi, la nomina dei tre arbitri, sarà effettuata dal Presidente del Tribunale di Foggia, che provvederà altresì a precisare quale degli arbitri assumerà la veste di Presidente del collegio.

Qualora gli arbitri come sopra nominati non raggiungano l'accordo sulla nomina del terzo



arbitro entro 20 (venti) Giorni Lavorativi dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro, con funzioni di Presidente del collegio arbitrale, sarà designato dal Presidente del Tribunale di Foggia, su istanza di uno o di entrambi gli arbitri nominati ovvero della parte più diligente.

L'arbitrato così instaurato avrà carattere rituale e, pertanto, la determinazione degli arbitri assunta secondo diritto avrà natura di senterza tra le parti. Il collegio arbitrale avrà sede in Foggia, nel luogo che sarà stabilito dal suo Presidente.

Fermo restando quanto sopra disposto, in ogni caso, le Parti espressamente convengono che ogni eventuale controversia, in qualunque modo connessa al Contratto, che non dovesse ricadere nell'ambito di questa clausola arbitrale, o delle quali il collegio arbitrale comunque non possa conoscere, sarà soggetta alla giurisdizione e alla competenza esclusiva del Foro di Foggia.

Articolo 12 – Dati personali

Ciascuna Parte nell'ambito del trattamento dei dati personali connesso allo svolgimento delle prestazioni previste dal Contratto Preliminare (i "Dati"), tratterà i Dati in qualità di Titolare di un trattamento distinto ed autonomo rispetto a quello per cui i Dati sono trattati dall'altra Parte, ciascuna delle Parti restando autonomo e distinto titolare con riferimento a detti Dati.

Le Parti si impegnano a:

- a) trattare i Dati al solo fine di, e nei limiti in cui ciò sia necessario a, consentire loro l'esecuzione del Contratto Preliminare;
- b) rispettare le disposizioni del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali);
- c) fare quanto ragionevolmente possibile per adottare e rispettare le policies in materia di protezione dei dati personali che assicurino un livello di protezione almeno pari a quello previsto dal suddetto Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196;
- d) informare prontamente l'altra Parte circa ogni evento o situazione che comporti o possa comportare la violazione del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 o del presente articolo;



- e) restituire a fine trattamento i file dei nominativi trattati e/o distruggere tutti i supporti in cui gli stessi sono memorizzati o renderne impossibile il riutilizzo;
- f) fornire prontamente all'altra Parte ogni informazione richiesta in relazione al rispetto delle previsioni del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196;
- g) manlevare e tenere indenne l'altra Parte e le altre società degli eventuali rispettivi gruppi di appartenenza da qualsiasi responsabilità ed onere conseguente al trattamento illecito o non conforme al Codice in materia di protezione dei dati personali, effettuati da ciascuna Parte, dai suoi dipendenti collaboratori o terzi dalla stessa incaricati.

Articolo 13 – Obbligo di Riservatezza

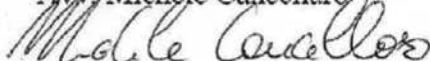
Le Parti si obbligano a mantenere riserbo assoluto, per tutta la durata di questo Contratto, in relazione ai termini e condizioni dello stesso e a quant'altro forma oggetto delle pattuizioni qui contenute, restando altresì inteso che le modalità di ogni eventuale successiva comunicazione esterna relativa alle stesse dovranno essere concordate tra le Parti.

Sono esclusi dagli obblighi di riservatezza previsti dal precedente punto 10.1: (i) la comunicazione delle informazioni e documenti di cui sopra a consulenti delle Parti (nei limiti di quanto strettamente necessario); e (ii) le comunicazioni ed avvisi dovuti ai sensi del presente Contratto o delle applicabili disposizioni di legge, di regolamento o di altra natura; (iii) tutte le comunicazioni necessarie per la richiesta di autorizzazione per la realizzazione degli impianti.

* * *

Il Promittente Cedente

Avv. Michele Cancellaro

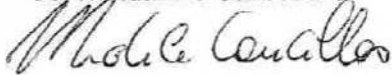


i.s.e.i.Co. s.r.l.
Via. Marco Gennaro Balzano, 574 - 20125 Bari (BA)
La Promissoria Commissionaria
i.s.e.i.Co. S.r.l.
Ing. Marco Gennaro Balzano

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 cod. civ., le Parti dichiarano di avere preso completa conoscenza e di approvare specificamente il contenuto degli articoli: Articolo 2 –Corrispettivo – Articolo 3 - Durata, Articolo 5 – Obblighi del Proprietario e della Parte Promissaria Concessionaria, Articolo 6 – Rimozione dell’Impianto, Articolo 7 – Nomina del Terzo, Articolo 8 – Condizioni sospensive e Contratto Definitivo, Articolo 9 – Step in right, Articolo 10 – Miscellanea, Articolo 11 – Legge Applicabile e Clausola Compromissoria

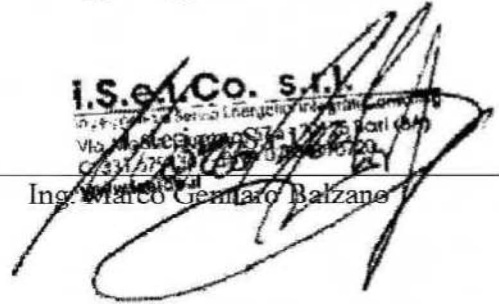
Il Promittente Cedente

Avv. Michele Cancellaro



i.S.e.I.Co. s.r.l.

Ing. Marco Gemaro Balzano



ALLEGATO 'A'

Planimetria

Spett.le
Michele Cancellaro
C.so Garibaldi, 07
SAN SEVERO (FG)

Oggetto: Cessione del contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e di servitù del 11 maggio 2020

Egregio Sig. Antonio Achille Iannarelli,

ai sensi dell'art. 7 del contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e servitù dell' 11.05.2020 avente ad oggetto il terreno di Vs. proprietà sito in FOGGIA (FG), riportato al N.C.T. del Comune di Foggia al foglio 18, particelle 333 e 336, per una superficie di ha 9 circa (di seguito il "Contratto"), con la presente si comunica che la scrivente società I.s.e.i.co. s.r.l. in data odierna ha ceduto il Contratto alla seguente società:

Grupotec Solar Italia 7 s.r.l., con sede legale in Milano, via Statuto, 10 C.F. e P.IVA n. 11173300960, rappresentata dal Sig. Cesar Alejandro Moreyra Martinez, nato a Valencia (ES), il 11/03/1970, C.F. MRYCRL70C11Z131B, residente per la carica presso la sede sociale società facente parte del gruppo Grupotec Servicios Avanzados S.A. (<https://grupotec.es/>), che subentra in tutti i diritti e obblighi relativi al Contratto, nessuno escluso, e alla quale si prega di inviare ogni futura e relativa comunicazione.

Restando a disposizione per ogni chiarimento, si porgono distinti saluti.

In fede,



I.S.e.i.Co. s.r.l.
Ingegneria e Servizi Energetici Integrati Consulting
Via. Monte Croce 10, 370 - 70125 Bari (BA)
C.F. 331.679.4367 - P.IVA 03080910720
www.iseico.it
Ing. Marco BALZANO



iSeiCo
Ingegneria e Servizi Energetici Integrati Consulting

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI
SUPERFICIE E DI SERVITU' A TITOLO ONEROSO SOSPENSIVAMENTE
CONDIZIONATO**

L'anno duemilaventi il giorno 07 del mese di maggio, con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge

TRA

il Sig. Antonio Achille Iannarelli, nato a San Severo (FG) il 10.03.1948 , codice fiscale NNR NNC 48C10 I158C, nella sua qualità di proprietario , coniugato in regime di comunione di beni, residente in San Severo al corso Garibaldi 7, munito dei necessari poteri ai fini della sottoscrizione del presente contratto (il "**Promittente Cedente**")

e

- l'Ing. Marco Balzano, nato a Crotone il 05/04/1984, in qualità di legale rappresentante della società I.s.e.i.c.o. s.r.l., con sede legale in Bari, Via Monte Grappa 67a, e codice fiscale e P.IVA n. 07534170720, che si riserva espressamente di sostituire eventualmente se stesso e la I.s.e.i.c.o. s.r.l. (la "**Parte Promissaria Concessionaria**")

(il Proprietario e la Parte Promissaria Concessionaria, qui di seguito, congiuntamente definiti anche le "**Parti**" e ciascuna di esse, singolarmente, una "**Parte**").

* * *

PREMESSO CHE

- (a) Il Promittente Cedente è proprietario dei terreni agricoli contigui siti in Comune di Foggia (FG) dell'estensione catastale complessiva di circa ettari 48,00 (di seguito l'"**Area**"), come meglio indicati nella seguente tabella:

COMUNE di FOGGIA				
PROPRIETARIO	FOGLIO	PARTICELLA	CLASSE	SUPERFICIE Ha
IANNARELLI Antonio Achille	18	29, 30, 31, 37, 38, 39, 41, 202, 253, 254, 255, , 261, 262, 284, 286, 332, 335,	2 seminativo	
	18	258 ,342	Seminativo ulivetato	
Totale Ettari				44

pervenuti al medesimo in forza di successione ereditaria dalla madre sig.ra Casillo Clara;

- (b) L'Area, ovvero l'insieme degli appezzamenti di terreno meglio descritti al precedente punto (a) risulta meglio individuata con delimitazione perimetrale nella planimetria che, firmata dalle Parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A", fatta avvertenza che le dimensioni e le misure da essa rilevabili hanno valore indicativo;
- (c) la Parte Promissaria Concessionaria, società avente per oggetto sociale l'attività di progettazione realizzazione e gestione ed esercizio di impianti fotovoltaici, è interessata (i) ad acquisire il diritto di superficie (il "**Diritto di Superficie**") inerente l'intera Area, o quantomeno la parte di essa che sarà concretamente occupata dall'impianto che verrà effettivamente autorizzato, alle condizioni in appresso specificate, al fine di realizzarvi un impianto di generazione di energia elettrica mediante utilizzo di tecnologia fotovoltaica, ed avente una potenza complessiva attesa pari a circa 25.000,00 kWp (l'"**Impianto**");

diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento dell'Impianto alla cabina di consegna, il cui tracciato e consistenza saranno definite ad esito della predisposizione del progetto dell'Impianto e saranno individuate in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo, come infra definito (la "**Servitù di Elettrodotta Interna**"); nonché (iii) a costituire il diritto di passaggio delle conduttore elettriche di collegamento della cabina di consegna alla rete elettrica nazionale, la cui consistenza e tracciato saranno definiti dall'operatore locale di rete in sede di predisposizione della soluzione di connessione e saranno individuate in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo (la "**Servitù di Elettrodotta Esterna**") nonché (iv) a costituire qualsiasi ulteriore eventuale servitù che potrà ritenersi opportuna, necessaria o strumentale alla realizzazione, funzionamento e manutenzione dell'Impianto o comunque il diritto di eseguire e mantenere le opere strumentali e funzionali alla realizzazione dell'impianto anche nel sottosuolo (le "**Altre Servitù**");

d) mediante la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il "**Contratto Preliminare**"), è intenzione delle Parti disciplinare i loro reciproci rapporti, stabilendo, altresì alcuni diritti ed obbligazioni che il Promittente Cedente e la Parte Promissaria Concessionaria intendono acquisire ed assumere quali parti contraenti del Contratto Definitivo, secondo i termini e le condizioni di cui in appresso.

TUTTO CIÒ PREMESSO, CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 – Oggetto del Contratto Preliminare e Destinazione

Con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, il Promittente Cedente, come sopra rappresentato, ai sensi degli artt. 952 e seguenti Codice Civile, si impegna a concedere e costituire a favore della Parte Promissoria Concessionaria che, come sopra rappresentata, accetta e si impegna ad acquisire e a costituire ed a fronte del corrispettivo di cui all'articolo 2, per sè o per persona fisica o giuridica da nominare, nelle modalità e nei termini indicati all'articolo 7 che segue, (i) il Diritto di Superficie; (ii) la Servitù di

Nun

Elettrodotto Interna per la durata indicata nel successivo Articolo 3, fermo restando quanto previsto nel medesimo Articolo 3 in relazione alla Proroga e (iii) la Servitù di Elettrodotto Esterna nella forma e nel contenuto richiesti da Enel e/o Terna (iv) le Altre Servitù.

L'Area su cui sono promesse, la costituzione del Diritto di Superficie e la Servitù di Elettrodotto Interna e la Servitù di Elettrodotto Esterna, è considerata a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le relative servitù attive e passive.

Il Diritto di Superficie, la Servitù di Elettrodotto Interna e la Servitù di Elettrodotto Esterna si costituiranno a favore della Parte Promissaria Concessionaria, o del diverso soggetto terzo eventualmente nominato ai sensi dell'articolo 7, al momento della stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) per tutti gli effetti utili ed onerosi.

I diritti reali di cui al presente Contratto Preliminare saranno destinati alla costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto.

Articolo 2 - Corrispettivo

Quale corrispettivo per la concessione, costituzione e mantenimento dei diritti reali tutti di cui all'articolo 1, le Parti convengono che la Parte Promissaria Concessionaria verserà per tutta la durata del Contratto Definitivo un corrispettivo annuo per diritto di superficie pari ad Euro [REDACTED] per ettaro dell'Area effettivamente utilizzata per l'Impianto, comprese le superficie occupate per le varie servitù da individuare in sede di sottoscrizione del contratto definitivo. (il "Corrispettivo").

Tale corrispettivo sarà rivalutato anno per anno secondo gli indici ISTAT in ragione del 100% della variazione se in aumento, e garantito da polizza bancaria fideiussoria revolving a prima richiesta a favore del promittente cedente ed il cui originale dovrà essere consegnato in favore di quest'ultimo all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo.

La Promissaria Concessionaria procederà a richiedere l'autorizzazione unica per la realizzazione dell'impianto con la più elevata potenza. Le Parti concordano che è facoltà

Non

della Promissaria Concessionaria concludere il Contratto Definitivo per l'acquisizione di anche solo una parte dell'Area necessaria per la realizzazione dell'impianto effettivamente autorizzato o comunque realizzabile, nei limiti di potenza erogabile sulla rete elettrica nazionale nel punto ove verrà effettuata la connessione, fermo restando che deve essere assicurata la fruibilità per il cedente delle superfici di terreno escluse dall'area oggetto del contratto definitivo. A tal fine la Promissaria Concessionaria provvederà a comunicare al Promittente Cedente, prima della stipula del Contratto Definitivo, a mezzo Racc. A.r. da far pervenire almeno trenta giorni prima dalla data di detta stipula le porzioni di Area relativamente alle quali dovrà essere stipulato il Contratto Definitivo.

In caso di esercizio della facoltà di cui sopra il Prezzo Area dovrà essere commisurato alla effettiva estensione dell'Area oggetto del Contratto Definitivo.

Al verificarsi della condizione sospensiva di cui al punto 8 a), consistente nella formale accettazione della Soluzione Tecnica di Connessione, la parte Promissaria Concessionaria si obbliga a darne immediata comunicazione scritta a mezzo A.R. al Promittente Cedente ed a corrispondere al medesimo una somma pari ad euro [REDACTED] per ettaro dell'Area a titolo di corrispettivo per l'obbligazione prestata dalla Parte Cedente alla Parte Promissaria Concessionaria (il "**Prezzo del Contratto Preliminare**"). Detta somma rimarrà in ogni caso definitivamente acquisita in capo alla Parte Promittente Cedente - anche nell'evenienza in cui la Parte Promissaria Concessionaria decidesse di recedere dal Contratto Preliminare - ed è cumulabile al Prezzo Area, rimanendo fermo e pattuito tra le Parti che il Prezzo del Contratto Preliminare non costituisce né costituirà, in alcun modo, un acconto su detto Prezzo Area, quanto, piuttosto, un distinto corrispettivo per l'impegno della Parte Promittente Cedente di mantenere ferma ed irrevocabile la propria obbligazione di alienazione. Riconoscono, altresì, le Parti che - a differenza del Prezzo Area, il quale sarà parametrato alla effettiva porzione di Area necessaria per la realizzazione dell'Impianto - il Prezzo del Contratto Preliminare è e rimarrà parametrato all'intera superficie dell'Area e non potrà essere ridotto e/o fatto oggetto di pretese di

Non

riduzione parziale o restituzione parziale nel caso in cui la superficie effettivamente destinata all'Impianto risultasse inferiore a quella complessiva dell'Area.

Qualora la soluzione di connessione proposta non venisse accettata, la Promissaria Concessionaria dovrà darne tempestiva comunicazione al Promittente Cedente e il contratto si intenderà definitivamente privo di effetti.

Articolo 3 - Durata

Il Promittente Cedente si impegna a concedere e costituire a favore della Parte Promissaria Concessionaria il Diritto di Superficie e la Servitù di Elettrodotto Interna per un periodo di trenta (30) anni a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) (il "**Periodo di Efficacia**"), restando inteso sin da ora che la durata del Diritto di Servitù Esterna, in quanto inamovibile, sarà pari alla durata della produzione di energia da parte dell'Impianto.

La Parte Promissaria Concessionaria avrà diritto, ai sensi dell'art. 1331 Codice Civile, alla proroga del Diritto di Superficie e della Servitù di Elettrodotto Interna per una durata di 5 (cinque) anni più ulteriori 5 (cinque) anni, ai medesimi termini e condizioni. In particolare la Parte Promittente Cedente, in caso di esercizio del diritto di Proroga avrà diritto a percepire un corrispettivo pari a:

(Prezzo Area : 30) x indice delle variazioni (verificatesi durante il tempo di durata dei diritti concessi con il Contratto Definitivo) dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. x 5.

La comunicazione di esercizio del diritto di opzione dovrà essere comunicata entro e non oltre la fine del sesto mese precedente lo spirare del Periodo di Efficacia (la "**Proroga**"). L'esercizio del diritto di proroga dovrà risultare da atto pubblico o scrittura privata autenticata da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R. al Promittente Cedente e da trascriversi nei pubblici Registri Immobiliari.

Fino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo compresa, la Parte Promissaria Concessionaria avrà facoltà di recedere dal presente Contratto Preliminare, mediante comunicazione scritta da inviarsi a mezzo raccomandata A/R al Promittente Cedente.

Articolo 4 - Dichiarazioni e Garanzie del Promittente Cedente

Nome

Il Proprietario dichiara e garantisce:

- a) di avere il pieno diritto di proprietà, a seguito di una continua e valida serie di trasferimenti debitamente trascritti ed il legittimo ed esclusivo possesso ed uso dei propri terreni che fanno parte dell'Area e che gli stessi sono conformi alle vigenti norme urbanistiche;
- b) la libertà dell'Area da vincoli, oneri, pesi, privilegi anche fiscali, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche o altri vincoli di sorta, anche di legge nonché l'assenza di vizi che ne compromettano o ne diminuiscano il libero godimento;
- c) che sull'Area non esistono altri obblighi contrattuali e/o diritti di terzi (ivi inclusi la concessione dei terreni in affitto, locazione o la presenza di rapporti di mezzadria, colonia ecc), e che gli stessi non sono oggetto di rivendiche da parte di terzi (ivi incluse ipoteche) che potrebbero limitare oppure impedire la realizzazione dell'Impianto e la validità del Diritto di Superficie e di ogni altro diritto reale;
- d) non sono in corso controversie in atto o minacciate con privati o con la pubblica amministrazione attinenti, in qualsiasi modo o maniera, i propri terreni facenti parte dell'Area.
- e) di essere divenuta titolare del diritto di proprietà dell'Area oggetto del presente Contratto per giusti e legittimi titoli;
- f) di ben conoscere l'uso al quale è destinata l'Area e di approvarlo, senza riserva o eccezione alcuna ed altresì dichiara e garantisce che l'Area ed il rispettivo sottosuolo sono liberi da tubature, da condotte ed in genere da impianti incompatibili o anche solo pregiudizievoli o limitativi dell'uso al quale saranno destinati;
- g) che l'Area è libera da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che, alla data del presente Contratto Preliminare, non è contaminata ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, numero 152;
- h) con riferimento all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353, i terreni che costituiscono l'Area non sono stati percorsi dal fuoco negli ultimi quindici anni e che gli stessi non sono limitrofi ad aree percorse dal fuoco.
- i) che l'Area non è vincolata da restrizioni di ogni tipo da parte del Ministero dei Beni

Nanni

Culturali, né è a conoscenza dell'esistenza di resti archeologici nel fondo ;

l) che ha adempiuto ad ogni obbligo nei confronti di autorità italiane per imposte dirette e/o indirette ed ogni altra imposta o tassa, di qualsiasi genere e/o natura, ed ogni altro adempimento di qualunque tipo di carattere fiscale, comprese eventuali penalità, relative ai propri terreni che fanno parte dell'Area: eventuale tassa tipo IMU (ex ICI) gravante sui terreni o sull'impianto fotovoltaico, direttamente riconducibile all'impianto, che dovesse essere introdotta dopo il contratto definitivo, sarà a carico della Promissaria Concessionaria.

m) entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del Contratto Definitivo i terreni che costituiscono l'Area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. Tutte le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Contratto Preliminare si intendono prestate dalla Parte Promittente Cedente sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare che alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Articolo 5 – Obblighi del Proprietario e della Parte Promissaria Concessionaria

La Parte Promittente Cedente si impegna, a decorrere dal verificarsi della condizione sospensiva di cui alla seguente pattuizione sub 8a, a consentire e a non ostacolare il libero accesso all'Area da parte di personale incaricato dalla Parte Promissaria Concessionaria al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla realizzazione e all'utilizzo dell'Impianto, nonché di soggetti deputati alla futura gestione e manutenzione del medesimo Impianto, ai loro rispettivi dipendenti ed incaricati e ad ogni altro soggetto che dovesse essere eventualmente incaricato di svolgere funzioni connesse (i) all'effettuazione di rilievi tecnici e di quanto altro necessario al fine di ottenere le autorizzazioni e i permessi necessari per la realizzazione dell'Impianto e (ii) alla progettazione, costruzione, installazione, collaudo e messa in opera dell'Impianto medesimo.

La Parte Promittente Cedente, su indicazione della Parte Promissaria Concessionaria, autorizza espressamente quest'ultima, a far data dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, a richiedere le autorizzazioni amministrative, licenze e concessioni correlate all'effettuazione dei rilievi, dei sondaggi e quant'altro fosse necessario per la realizzazione e la messa in esercizio dell'Impianto e si impegna a prestare, in qualità di

Handwritten signature

Handwritten signature

Proprietario dell'Area, gli eventuali consensi e ove occorra, la sua collaborazione, per l'istruzione delle pratiche finalizzate all'ottenimento delle suddette autorizzazioni, licenze, concessioni ed ogni altro atto amministrativo necessario per la realizzazione e gestione dell'Impianto, restando inteso che qualunque spesa e/o costo connessi a quanto sopra saranno a carico della Parte Promissaria Concessionaria.

La Parte Promittente Cedente si impegna a non realizzare opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche parzialmente, l'irraggiamento solare, direttamente o indirettamente, di tutto o di parte dell'Impianto.

Resta, altresì, espressamente inteso che le attività sopra menzionate verranno espletate sotto l'esclusiva responsabilità della Parte Promissaria Concessionaria, che dichiara sin d'ora di manlevare la Parte Promittente Cedente da qualsivoglia onere e/o spesa e da qualsivoglia responsabilità per le espletande attività.

La Parte Promissaria Concessionaria si impegna, infine, a comunicare alla Parte Promittente Cedente la data di inizio dei lavori di costruzione dell'Impianto con un preavviso di 20 giorni lavorativi da inviarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Veru

Articolo 6 – Rimozione dell'Impianto

In deroga all'articolo 953 cod. civ., allo spirare del Periodo di Efficacia, così come eventualmente posticipato per effetto della Proroga, la Parte Promittente Cedente non diverrà proprietaria dell'Impianto, fatto salvo quanto infra.

Allo spirare del Periodo di Efficacia, così come eventualmente posticipato per effetto della Proroga, la Parte Promissaria Concessionaria provvederà a sue cure e spese alla rimozione e allo smaltimento dell'Impianto - secondo la normativa vigente allo spirare del Periodo di Efficacia, così come eventualmente posticipato per effetto della Proroga - in ogni sua parte e componente, in modo da lasciare l'Area libera entro e non oltre 6 (sei) mesi solari dal termine del Diritto di Superficie e del Diritto di Servitù Interno. Decorso inutilmente detto termine l'Impianto verrà acquisito in proprietà della Parte Promittente Cedente.



A garanzia della tempestiva e corretta rimozione delle costruzioni e dei manufatti eventualmente realizzati dalla parte Promissaria Concessionaria, e, quindi, per il ripristino dello stato dei luoghi sia formale che sostanziale, con il relativo smaltimento dell'impianto, in ogni sua parte, e di ogni materiale utilizzato, la stessa si obbliga a stipulare al momento della sottoscrizione del contratto definitivo una polizza fideiussoria assicurativa a prima richiesta in favore del promittente cedente, in aggiunta a quella che dovesse essere richiesta dalle leggi e norme locali in favore dell'Ente Regione. Tale clausola dovrà essere espressamente ribadita nel contratto definitivo, previa contestuale consegna dello originale della polizza in favore del Cedente. Rimangono a beneficio della Parte Promittente Cedente eventuali migliorie apportate ai Terreni costituenti l'Area.

Articolo 7 – Nomina del Terzo

La Parte Promissaria Concessionaria si riserva la facoltà di nominare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1401 Codice Civile, la persona fisica o giuridica che acquisirà i diritti e assumerà gli obblighi nascenti dal Contratto Definitivo.

L'eventuale nomina di un soggetto terzo che subentri nei diritti e negli obblighi di cui al presente Contratto, in deroga a quanto previsto all'art. 1402 c.c., potrà avvenire fino al momento della stipula del Contratto Definitivo e verrà comunicata al Promittente Cedente mediante lettera raccomandata A/R. da inviarsi almeno trenta giorni prima della stipula.

Resta inteso che, per effetto della nomina e del relativo gradimento da parte del Promittente Cedente, ogni diritto ed ogni obbligo acquisito ed assunto dalla Parte Promissaria Concessionaria ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla persona nominata ai sensi del presente Articolo.

Articolo 8 – Condizioni Sospensive e Contratto Definitivo

L'efficacia del presente Contratto Preliminare è sospensivamente condizionata all'avverarsi di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni Sospensive"):

- a) formale accettazione da parte della Parte Promissaria Concessionaria della Soluzione Tecnica Minima di Connessione inviata dal competente gestore della Rete Elettrica, entro e non oltre mesi 8 (otto) dalla sottoscrizione del presente contratto;

Nomin

- b) rilascio delle autorizzazioni e di ogni altro permesso necessario per la realizzazione e la messa in esercizio dell'Impianto (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione alle linee elettriche, l'autorizzazione agli scavi in relazione all'Impianto e ogni altra autorizzazione necessaria ai fini della realizzazione delle cabine elettriche e dell'elettrodotto cui verrà connesso l'Impianto medesimo) in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate relative alle suddette autorizzazioni e/o permessi, essendo decorsi i termini di legge per la proposizione delle suddette impugnative;
- c) reperimento da parte della Parte Promissaria Concessionaria del capitale di debito necessario alla realizzazione e messa in esercizio dell'Impianto;
- d) mancata modifica in termini peggiorativi della normativa attualmente vigente in materia di autorizzazione degli impianti fotovoltaici realizzati su aree agricole entro la data di avveramento di tutte le condizioni di cui ai punti che precedono.

Le Parti procederanno alla stipula dell'atto notarile di costituzione del diritto di superficie e delle servitù di elettrodotto (il "**Contratto Definitivo**"), entro i trenta (30) giorni successivi alla data di avveramento dell'ultima tra le Condizioni Sospensive di cui sopra, avanti al notaio indicato dalla Parte Promissaria Concessionaria al Promittente Cedente con un preavviso di almeno dieci (10) giorni.

Resta inteso che le Condizioni Sospensive di cui al presente Articolo 8 sono previste ad esclusivo vantaggio della Parte Promissaria Concessionaria e, pertanto, la stessa potrà rinunciare ad una o più delle suddette Condizioni Sospensive.

Nel caso in cui le Condizioni Sospensive di cui al presente Articolo 8 lettere b), c), d) f), non si siano verificate entro 24 mesi (il "**Termine Ultimo**") dalla sottoscrizione del presente Contratto, il Contratto Preliminare sarà improduttivo di ogni effetto.

In tal caso le Parti non avranno nulla a pretendere l'una nei confronti dell'altra per il mancato perfezionamento dell'operazione, fermo restando che il Prezzo del Contratto Preliminare rimarrà comunque integralmente acquisito alla Parte Promittente Cedente.

Le Parti convengono espressamente che la Parte Promissaria Concessionaria avrà facoltà di prorogare, a mezzo racc. A/R, la durata del presente contratto con scadenza da

7
10/11

concordare con la Promissaria Cedente ma non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla scadenza del menzionato "termine ultimo". In tal caso sarà tenuta a versare, a titolo di incremento del Prezzo del Contratto Preliminare una somma pari ad Euro [REDACTED] per ogni ettaro di Area per trimestre.

Resta inteso che le Parti si adopereranno in buona fede affinché le Condizioni Sospensive siano soddisfatte nel minor tempo possibile ed in ogni caso entro il Termine Ultimo.

Articolo 9 – Step in right

Al fine di procurarsi le risorse necessarie alla realizzazione dell'Impianto, la Parte Promissaria Concessionaria potrebbe fare ricorso a terzi istituti finanziari ("Istituti Finanziatori"). Il Promittente Cedente esprime sin d'ora il proprio consenso alla possibilità che gli Istituti Finanziatori si sostituiscano alla Parte Promissaria Concessionaria e provvedano direttamente o indirettamente ad adempiere agli obblighi della stessa.

Articolo 10 – Miscellanea

Il Promittente Cedente si impegna a notificare immediatamente alla Parte Promissaria Concessionaria qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti della Parte Promissaria Concessionaria in relazione ai Terreni oggetto del Diritto di Superficie, nonché ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria ed opportuna al fine di tutelare tali diritti e, in ogni caso, ad osservare le direttive della Parte Promissaria Concessionaria in merito alle iniziative da adottare al fine di tutelare rispettivamente i diritti oggetto del presente contratto da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti.

I costi e le spese connesse alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e connessi alla sottoscrizione del Contratto Definitivo resteranno a carico della Parte Promissaria Concessionaria, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

L'eventuale onere fiscale derivante dalla registrazione del presente Contratto sarà a carico della parte che, con il suo inadempimento, l'avrà resa necessaria.

7 anni

Il presente Contratto Preliminare annulla e sostituisce ogni precedente accordo verbale e/o scritto intercorso tra le Parti.

Ogni deroga o modifica al presente Contratto sarà valida ed efficace solo se risultante per iscritto da atto debitamente sottoscritto dalle Parti.

Articolo 11 – Legge applicabile e Clausola Compromissoria

Il presente Contratto Preliminare è disciplinato dalla legge italiana.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto Preliminare si applicheranno le disposizioni del Codice Civile.

Al verificarsi della condizione di cui al superiore articolo 8 a), il presente Contratto Preliminare verrà ripetuto in forma notarile, al fine di consentirne la trascrizione nei registri immobiliari. Le spese di dette ripetizione e trascrizione rimarranno a totale carico della Parte Promissaria Concessionaria.

Ogni controversia relativa alla validità, efficacia, interpretazione ed esecuzione del Contratto e/o comunque connessa, derivante od occasionata dalla presente e/o dal Contratto sarà rimessa alla determinazione di un collegio arbitrale formato da tre arbitri, di cui i primi due nominati uno ciascuno dalle parti contraddittrici, ed il terzo (con funzioni di Presidente di collegio) dai due arbitri di parte o, in difetto di accordo tra questi, dal Presidente del Tribunale di Foggia.

Nell'ipotesi in cui la controversia riguardi tre o più Parti, e non si verifichi uno spontaneo raggruppamento in due poli contrapposti di interessi, la nomina dei tre arbitri, sarà effettuata dal Presidente del Tribunale di Foggia che provvederà altresì a precisare quale degli arbitri assumerà la veste di Presidente del Collegio.

Qualora la parte ricevente la notifica della nomina dell'arbitro dell'altra parte non dovesse nominare il proprio arbitro trascorsi 20 (venti) Giorni Lavorativi dal ricevimento della stessa notifica, la nomina di tale arbitro dovrà essere richiesta, dalla parte che ha assunto l'iniziativa, al Presidente del Tribunale di Foggia.

Nell'ipotesi in cui la controversia riguardi tre o più Parti, e non si verifichi uno spontaneo raggruppamento in due poli contrapposti di interessi, la nomina dei tre arbitri, sarà effettuata dal Presidente del Tribunale di Foggia, che provvederà altresì a precisare quale

*7
Lavori*

degli arbitri assumerà la veste di Presidente del collegio.

Qualora gli arbitri come sopra nominati non raggiungano l'accordo sulla nomina del terzo arbitro entro 20 (venti) Giorni Lavorativi dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro, con funzioni di Presidente del collegio arbitrale, sarà designato dal Presidente del Tribunale di Foggia, su istanza di uno o di entrambi gli arbitri nominati ovvero della parte più diligente.

L'arbitrato così instaurato avrà carattere rituale e, pertanto, la determinazione degli arbitri assunta secondo diritto avrà natura di sentenza tra le parti. Il collegio arbitrale avrà sede in Foggia, nel luogo che sarà stabilito dal suo Presidente.

Fermo restando quanto sopra disposto, in ogni caso, le Parti espressamente convengono che ogni eventuale controversia, in qualunque modo connessa al Contratto, che non dovesse ricadere nell'ambito di questa clausola arbitrale, o delle quali il collegio arbitrale comunque non possa conoscere, sarà soggetta alla giurisdizione e alla competenza esclusiva del Foro di Foggia.

Articolo 12 – Dati personali

Ciascuna Parte nell'ambito del trattamento dei dati personali connesso allo svolgimento delle prestazioni previste dal Contratto Preliminare (i "Dati"), tratterà i Dati in qualità di Titolare di un trattamento distinto ed autonomo rispetto a quello per cui i Dati sono trattati dall'altra Parte, ciascuna delle Parti restando autonomo e distinto titolare con riferimento a detti Dati.

Le Parti si impegnano a:

- a) trattare i Dati al solo fine di, e nei limiti in cui ciò sia necessario a, consentire loro l'esecuzione del Contratto Preliminare;
- b) rispettare le disposizioni del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali);
- c) fare quanto ragionevolmente possibile per adottare e rispettare le policies in materia di protezione dei dati personali che assicurino un livello di protezione almeno pari a quello previsto dal suddetto Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196;

7000

- d) informare prontamente l'altra Parte circa ogni evento o situazione che comporti o possa comportare la violazione del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 o del presente articolo;
- e) restituire a fine trattamento i file dei nominativi trattati e/o distruggere tutti i supporti in cui gli stessi sono memorizzati o renderne impossibile il riutilizzo;
- f) fornire prontamente all'altra Parte ogni informazione richiesta in relazione al rispetto delle previsioni del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196;
- g) manlevare e tenere indenne l'altra Parte e le altre società degli eventuali rispettivi gruppi di appartenenza da qualsiasi responsabilità ed onere conseguente al trattamento illecito o non conforme al Codice in materia di protezione dei dati personali, effettuati da ciascuna Parte, dai suoi dipendenti collaboratori o terzi dalla stessa incaricati.

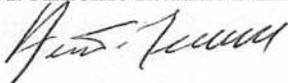
Articolo 13 – Obbligo di Riservatezza

Le Parti si obbligano a mantenere riserbo assoluto, per tutta la durata di questo Contratto, in relazione ai termini e condizioni dello stesso e a quant'altro forma oggetto delle pattuizioni qui contenute, restando altresì inteso che le modalità di ogni eventuale successiva comunicazione esterna relativa alle stesse dovranno essere concordate tra le Parti.

Sono esclusi dagli obblighi di riservatezza previsti dal precedente punto 10.1: (i) la comunicazione delle informazioni e documenti di cui sopra a consulenti delle Parti (nei limiti di quanto strettamente necessario); e (ii) le comunicazioni ed avvisi dovuti ai sensi del presente Contratto o delle applicabili disposizioni di legge, di regolamento o di altra natura; (iii) tutte le comunicazioni necessarie per la richiesta di autorizzazione per la realizzazione degli impianti.

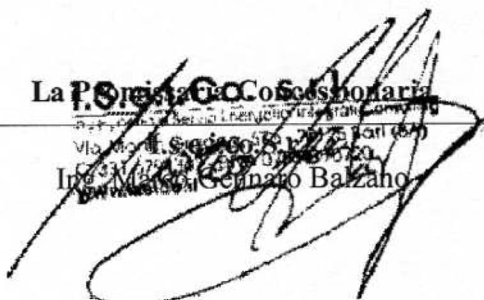
Il Promittente Cedente

Prof. Antonio Achille Iannarelli



La Promissoria Coconsoboraria

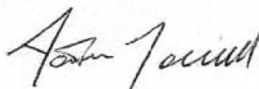
La Promissoria Coconsoboraria
S.p.A. - Via S. Spirito, 12 - 00187 Roma (RM)
Info: M. G. Cennamo Balzano



Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 cod. civ., le Parti dichiarano di avere preso completa conoscenza e di approvare specificamente il contenuto degli articoli: Articolo 2 –Corrispettivo – Articolo 3 - Durata, Articolo 5 – Obblighi del Proprietario e della Parte Promissaria Concessionaria, Articolo 6 – Rimozione dell'Impianto, Articolo 7 – Nomina del Terzo, Articolo 8 – Condizioni sospensive e Contratto Definitivo, Articolo 9 – Step in right, Articolo 10 – Miscellanea, Articolo 11 – Legge Applicabile e Clausola Compromissoria

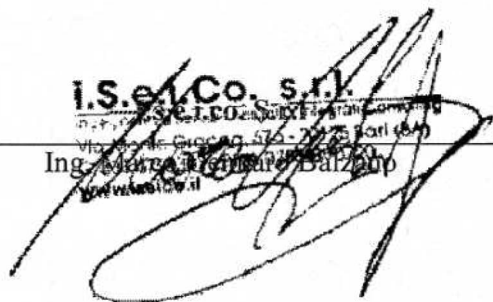
Il Promittente Cedente

Prof. Antonio Achille Iannarelli



I.S.e.I.Co. s.r.l.

Via...
Ing. ~~Antonio Achille Iannarelli~~ Barzani
www.iseco.it



ALLEGATO 'A'

Planimetria

[ALLEGATO 'C' Procura societá Promissaria Aquirente]

[ALLEGATO 'D' Visura/Documento d'identità Promittenti Cedenti]

Spett.le
Antonio Achille Iannarelli
C.so Garibaldi, 07
SAN SEVERO (FG)

Oggetto: Cessione del contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e di servitù del 7 maggio 2020

Egregio Sig. Antonio Achille Iannarelli,

ai sensi dell'art. 7 del contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e servitù del 7.05.2020 avente ad oggetto il terreno di Vs. proprietà sito in FOGGIA (FG), riportato al N.C.T. del Comune di Foggia al foglio 18, particelle 29, 30, 37, 38, 39, 41, 202, 253, 254, 255, 261, 262, 284, 286, 332 e 335 e, per una superficie di ha 40 circa (di seguito il "Contratto"), con la presente si comunica che la scrivente società I.s.e.i.co. s.r.l. in data odierna ha ceduto il Contratto alla seguente società:

Grupotec Solar Italia 7 s.r.l., con sede legale in Milano, via Statuto, 10 C.F. e P.IVA n. 11173300960, rappresentata dal Sig. Cesar Alejandro Moreyra Martinez, nato a Valencia (ES), il 11/03/1970, C.F. MRYCRL70C11Z131B, residente per la carica presso la sede sociale società facente parte del gruppo Grupotec Servicios Avanzados S.A. (<https://grupotec.es/>), che subentra in tutti i diritti e obblighi relativi al Contratto, nessuno escluso, e alla quale si prega di inviare ogni futura e relativa comunicazione.

Restando a disposizione per ogni chiarimento, si porgono distinti saluti.

In fede,



I.S.e.i.Co. s.r.l.
Ingegneria e Servizi Energetici Integrati Consulting
Via. Monte Giordano, 574 - 70125 Bari (BA)
C.F. 331.679.4367 - P.IVA 0380693720
www.iseico.com
ing Marco G. BALZANO



iSeiCo
Ingegneria e Servizi Energetici Integrati Consulting

COMUNE DI FOGGIA

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI
SUPERFICIE E DI SERVITU' A TITOLO ONEROSO SOSPENSIVAMENTE
CONDIZIONATO**

L'anno duemilaventi il giorno 07 del mese di maggio, con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge

TRA

La Sig.ra IANNARELI Ermelinda Anna, nata a San Severo (FG) il 16.04.1946, codice fiscale NNRRLN46D56I158T, nella sua qualità di proprietario, residente in San Severo, in Piazza Luigi Allegato 21, munita dei necessari poteri ai fini della sottoscrizione del presente contratto (il "**Promittente Cedente**")

e
- l'Ing. Marco Balzano, nato a Crotona il 05/04/1984, in qualità di legale rappresentante della società I.s.e.i.c.o. s.r.l., con sede legale in Bari, Via Monte Grappa 67a, e codice fiscale e P.IVA n. 07534170720, che si riserva espressamente di sostituire eventualmente se stesso e la I.s.e.i.c.o. s.r.l. (la "**Parte Promissaria Concessionaria**")

(il Proprietario e la Parte Promissaria Concessionaria, qui di seguito, congiuntamente definiti anche le "**Parti**" e ciascuna di esse, singolarmente, una "**Parte**").

* * *

PREMESSO CHE

- (a) Il Promittente Cedente è proprietario dei terreni agricoli contigui siti in Comune di Foggia (FG) dell'estensione catastale complessiva di circa ettari 17,726 (di seguito l'"**Area**"), come meglio indicati nella seguente tabella:

Ermelinda Iannareli

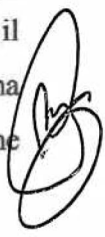
Marco Balzano

COMUNE di FOGGIA				
PROPRIETARIO	FOGLIO	PARTICELLA	CLASSE	SUPERFICIE Ha
IANNARELLI Ermelinda Anna	18	334	2 seminativo	2.6446
	18	337	2	15.082
Totali Ettari				17.726

pervenuti al medesimo in forza di successione testamentaria dalla de cuius Sig.ra Casillo Dora;

- (b) L'Area, ovvero l'insieme degli appezzamenti di terreno meglio descritti al precedente punto (a) risulta meglio individuata con delimitazione perimetrale nella planimetria che, firmata dalle Parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A", fatta avvertenza che le dimensioni e le misure da essa rilevabili hanno valore indicativo;
- (c) la Parte Promissaria Concessionaria, società avente per oggetto sociale l'attività di progettazione realizzazione e gestione ed esercizio di impianti fotovoltaici, è interessata (i) ad acquisire il diritto di superficie (il "**Diritto di Superficie**") inerente l'intera Area, o quantomeno la parte di essa che sarà concretamente occupata dall'impianto che verrà effettivamente autorizzato, alle condizioni in appresso specificate, al fine di realizzarvi un impianto di generazione di energia elettrica mediante utilizzo di tecnologia fotovoltaica, ed avente una potenza complessiva attesa pari a circa 25.000,00 kWp (l'"**Impianto**"); nonché (ii) a costituire, sui terreni del Promittente Cedente ed a favore dell'Impianto, il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento dell'Impianto alla cabina di consegna, il cui tracciato e consistenza saranno definite ad esito della predisposizione

Ermelinda Iannarelli



del progetto dell'Impianto e saranno individuate in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo, come infra definito (la "**Servitù di Elettrodotto Interna**"); nonché (iii) a costituire il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina di consegna alla rete elettrica nazionale, la cui consistenza e tracciato saranno definiti dall'operatore locale di rete in sede di predisposizione della soluzione di connessione e saranno individuate in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo (la "**Servitù di Elettrodotto Esterna**") nonché (iv) a costituire qualsiasi ulteriore eventuale servitù che potrà ritenersi opportuna, necessaria o strumentale alla realizzazione, funzionamento e manutenzione dell'Impianto o comunque il diritto di eseguire e mantenere le opere strumentali e funzionali alla realizzazione dell'impianto anche nel sottosuolo (le "**Altre Servitù**");

d) mediante la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il "**Contratto Preliminare**"), è intenzione delle Parti disciplinare i loro reciproci rapporti, stabilendo, altresì alcuni diritti ed obbligazioni che il Promittente Cedente e la Parte Promissoria Concessionaria intendono acquisire ed assumere quali parti contraenti del Contratto Definitivo, secondo i termini e le condizioni di cui in appresso.

TUTTO CIÒ PREMESSO, CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 – Oggetto del Contratto Preliminare e Destinazione

Con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, il Promittente Cedente, come sopra rappresentato, ai sensi degli artt. 952 e seguenti Codice Civile, si impegna a concedere e costituire a favore della Parte Promissoria Concessionaria che, come sopra rappresentata, accetta e si impegna ad acquisire e a costituire ed a fronte del corrispettivo di cui all'articolo 2, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare, nelle modalità e nei termini indicati all'articolo 7 che segue, (i) il Diritto di Superficie; (ii) la Servitù di Elettrodotto Interna per la durata indicata nel successivo Articolo 3, fermo restando quanto previsto nel medesimo Articolo 3 in relazione alla Proroga e (iii) la Servitù di

Giuseppe Tammone

[Signature]

Giuseppe Tammone

Elettrodotto Esterna nella forma e nel contenuto richiesti da Enel e/o Terna (iv) le Altre Servitù.

L'Area su cui sono promesse, la costituzione del Diritto di Superficie e la Servitù di Elettrodotto Interna e la Servitù di Elettrodotto Esterna, è considerata a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le relative servitù attive e passive.

Il Diritto di Superficie, la Servitù di Elettrodotto Interna e la Servitù di Elettrodotto Esterna si costituiranno a favore della Parte Promissaria Concessionaria, o del diverso soggetto terzo eventualmente nominato ai sensi dell'articolo 7, al momento della stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) per tutti gli effetti utili ed onerosi.

I diritti reali di cui al presente Contratto Preliminare saranno destinati alla costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto.

Articolo 2 - Corrispettivo

Quale corrispettivo per la concessione, costituzione e mantenimento dei diritti reali tutti di cui all'articolo 1, le Parti convengono che la Parte Promissaria Concessionaria verserà per tutta la durata del Contratto Definitivo un corrispettivo annuo per diritto di superficie pari ad Euro [REDACTED] per ettaro dell'Area effettivamente utilizzata per l'Impianto, comprese le superficie occupate per le varie servitù da individuare in sede di sottoscrizione del contratto definitivo. (il "Corrispettivo").

Tale corrispettivo sarà rivalutato anno per anno secondo gli indici ISTAT in ragione del 100% della variazione se in aumento, e garantito da polizza bancaria fideiussoria revolving a prima richiesta a favore del promittente cedente ed il cui originale dovrà essere consegnato in favore di quest'ultimo all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo.

La Promissaria Concessionaria procederà a richiedere l'autorizzazione unica per la realizzazione dell'impianto con la più elevata potenza. Le Parti concordano che è facoltà della Promissaria Concessionaria concludere il Contratto Definitivo per l'acquisizione di anche solo una parte dell'Area necessaria per la realizzazione dell'impianto

Giuseppe Simeone



effettivamente autorizzato o comunque realizzabile, nei limiti di potenza erogabile sulla rete elettrica nazionale nel punto ove verrà effettuata la connessione, fermo restando che deve essere assicurata la fruibilità per il cedente delle superfici di terreno escluse dall'area oggetto del contratto definitivo. A tal fine la Promissaria Concessionaria provvederà a comunicare al Promittente Cedente, prima della stipula del Contratto Definitivo, a mezzo Racc. A.r. da far pervenire almeno trenta giorni prima dalla data di detta stipula le porzioni di Area relativamente alle quali dovrà essere stipulato il Contratto Definitivo.

In caso di esercizio della facoltà di cui sopra il Prezzo Area dovrà essere commisurato alla effettiva estensione dell'Area oggetto del Contratto Definitivo.

Al verificarsi della condizione sospensiva di cui al punto 8 a), consistente nella formale accettazione della Soluzione Tecnica di Connessione, la parte Promissaria Concessionaria si obbliga a darne immediata comunicazione scritta a mezzo A.R. al Promittente Cedente ed a corrispondere al medesimo una somma pari ad euro [REDACTED] per ettaro dell'Area a titolo di corrispettivo per l'obbligazione prestata dalla Parte Cedente alla Parte Promissaria Concessionaria (il "**Prezzo del Contratto Preliminare**"). Detta somma rimarrà in ogni caso definitivamente acquisita in capo alla Parte Promittente Cedente - anche nell'evenienza in cui la Parte Promissaria Concessionaria decidesse di recedere dal Contratto Preliminare - ed è cumulabile al Prezzo Area, rimanendo fermo e pattuito tra le Parti che il Prezzo del Contratto Preliminare non costituisce né costituirà, in alcun modo, un acconto su detto Prezzo Area, quanto, piuttosto, un distinto corrispettivo per l'impegno della Parte Promittente Cedente di mantenere ferma ed irrevocabile la propria obbligazione di alienazione. Riconoscono, altresì, le Parti che - a differenza del Prezzo Area, il quale sarà parametrato alla effettiva porzione di Area necessaria per la realizzazione dell'Impianto - il Prezzo del Contratto Preliminare è e rimarrà parametrato all'intera superficie dell'Area e non potrà essere ridotto e/o fatto oggetto di pretese di riduzione parziale o restituzione parziale nel caso in cui la superficie effettivamente destinata all'Impianto risultasse inferiore a quella complessiva dell'Area.

Emilio Jansola

Jansola Emilio Dura

Qualora la soluzione di connessione proposta non venisse accettata, la Promissaria Concessionaria dovrà darne tempestiva comunicazione al Promittente Cedente e il contratto si intenderà definitivamente privo di effetti.

Articolo 3 - Durata

Il Promittente Cedente si impegna a concedere e costituire a favore della Parte Promissaria Concessionaria il Diritto di Superficie e la Servitù di Elettrodotto Interna per un periodo di trenta (30) anni a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) (il "Periodo di Efficacia"), restando inteso sin da ora che la durata del Diritto di Servitù Esterna, in quanto inamovibile, sarà pari alla durata della produzione di energia da parte dell'Impianto.

La Parte Promissaria Concessionaria avrà diritto, ai sensi dell'art. 1331 Codice Civile, alla proroga del Diritto di Superficie e della Servitù di Elettrodotto Interna per una durata di 5 (cinque) anni più ulteriori 5 (cinque) anni, ai medesimi termini e condizioni. In particolare la Parte Promittente Cedente, in caso di esercizio del diritto di Proroga avrà diritto a percepire un corrispettivo pari a:

(Prezzo Area : 30) x indice delle variazioni (verificatesi durante il tempo di durata dei diritti concessi con il Contratto Definitivo) dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. x 5.

La comunicazione di esercizio del diritto di opzione dovrà essere comunicata entro e non oltre la fine del sesto mese precedente lo spirare del Periodo di Efficacia (la "Proroga").

L'esercizio del diritto di proroga dovrà risultare da atto pubblico o scrittura privata autenticata da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R. al Promittente Cedente e da trascriversi nei pubblici Registri Immobiliari.

Fino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo compresa, la Parte Promissaria Concessionaria avrà facoltà di recedere dal presente Contratto Preliminare, mediante comunicazione scritta da inviarsi a mezzo raccomandata A/R al Promittente Cedente.

Articolo 4 - Dichiarazioni e Garanzie del Promittente Cedente

Il Proprietario dichiara e garantisce:

Tommaso C. C. C. C. C.

a) di avere il pieno diritto di proprietà, a seguito di una continua e valida serie di trasferimenti debitamente trascritti ed il legittimo ed esclusivo possesso ed uso dei propri terreni che fanno parte dell'Area e che gli stessi sono conformi alle vigenti norme urbanistiche;

b) la libertà dell'Area da vincoli, oneri, pesi, privilegi anche fiscali, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche o altri vincoli di sorta, anche di legge nonché l'assenza di vizi che ne compromettano o ne diminuiscano il libero godimento;

c) che sull'Area non esistono altri obblighi contrattuali e/o diritti di terzi (ivi inclusi la concessione dei terreni in affitto, locazione o la presenza di rapporti di mezzadria, colonia ecc), e che gli stessi non sono oggetto di rivendiche da parte di terzi (ivi incluse ipoteche) che potrebbero limitare oppure impedire la realizzazione dell'Impianto e la validità del Diritto di Superficie e di ogni altro diritto reale;

d) non sono in corso controversie in atto o minacciate con privati o con la pubblica amministrazione attinenti, in qualsiasi modo o maniera, i propri terreni facenti parte dell'Area.

e) di essere divenuta titolare del diritto di proprietà dell'Area oggetto del presente Contratto per giusti e legittimi titoli;

f) di ben conoscere l'uso al quale è destinata l'Area e di approvarlo, senza riserva o eccezione alcuna ed altresì dichiara e garantisce che l'Area ed il rispettivo sottosuolo sono liberi da tubature, da condotte ed in genere da impianti incompatibili o anche solo pregiudizievoli o limitativi dell'uso al quale saranno destinati;

g) che l'Area è libera da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che, alla data del presente Contratto Preliminare, non è contaminata ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, numero 152;

h) con riferimento all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353, i terreni che costituiscono l'Area non sono stati percorsi dal fuoco negli ultimi quindici anni e che gli stessi non sono limitrofi ad aree percorse dal fuoco.

i) che l'Area non è vincolata da restrizioni di ogni tipo da parte del Ministero dei Beni Culturali, né è a conoscenza dell'esistenza di resti archeologici nel fondo ;

Emilio Jannelli

Emilio Jannelli

l) che ha adempiuto ad ogni obbligo nei confronti di autorità italiane per imposte dirette e/o indirette ed ogni altra imposta o tassa, di qualsiasi genere e/o natura, ed ogni altro adempimento di qualunque tipo di carattere fiscale, comprese eventuali penalità, relative ai propri terreni che fanno parte dell'Area: eventuale tassa tipo IMU (ex ICI) gravante sui terreni o sull'impianto fotovoltaico, direttamente riconducibile all'impianto, che dovesse essere introdotta dopo il contratto definitivo, sarà a carico della Promissaria Concessionaria.

m) entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del Contratto Definitivo i terreni che costituiscono l'Area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. Tutte le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Contratto Preliminare si intendono prestate dalla Parte Promittente Cedente sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare che alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Articolo 5 – Obblighi del Proprietario e della Parte Promissaria Concessionaria

La Parte Promittente Cedente si impegna, a decorrere dal verificarsi della condizione sospensiva di cui alla seguente pattuizione sub 8a, a consentire e a non ostacolare il libero accesso all'Area da parte di personale incaricato dalla Parte Promissaria Concessionaria al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla realizzazione e all'utilizzo dell'Impianto, nonché di soggetti deputati alla futura gestione e manutenzione del medesimo Impianto, ai loro rispettivi dipendenti ed incaricati e ad ogni altro soggetto che dovesse essere eventualmente incaricato di svolgere funzioni connesse (i) all'effettuazione di rilievi tecnici e di quanto altro necessario al fine di ottenere le autorizzazioni e i permessi necessari per la realizzazione dell'Impianto e (ii) alla progettazione, costruzione, installazione, collaudo e messa in opera dell'Impianto medesimo.

La Parte Promittente Cedente, su indicazione della Parte Promissaria Concessionaria, autorizza espressamente quest'ultima, a far data dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, a richiedere le autorizzazioni amministrative, licenze e concessioni correlate all'effettuazione dei rilievi, dei sondaggi e quant'altro fosse necessario per la realizzazione e la messa in esercizio dell'Impianto e si impegna a prestare, in qualità di Proprietario dell'Area, gli eventuali consensi e ove occorra, la sua collaborazione, per

Famenda Lamberto d'...

l'istruzione delle pratiche finalizzate all'ottenimento delle suddette autorizzazioni, licenze, concessioni ed ogni altro atto amministrativo necessario per la realizzazione e gestione dell'Impianto, restando inteso che qualunque spesa e/o costo connessi a quanto sopra saranno a carico della Parte Promissaria Concessionaria.

La Parte Promittente Cedente si impegna a non realizzare opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche parzialmente, l'irraggiamento solare, direttamente o indirettamente, di tutto o di parte dell'Impianto.

Resta, altresì, espressamente inteso che le attività sopra menzionate verranno espletate sotto l'esclusiva responsabilità della Parte Promissaria Concessionaria, che dichiara sin d'ora di manlevare la Parte Promittente Cedente da qualsivoglia onere e/o spesa e da qualsivoglia responsabilità per le espletande attività.

La Parte Promissaria Concessionaria si impegna, infine, a comunicare alla Parte Promittente Cedente la data di inizio dei lavori di costruzione dell'Impianto con un preavviso di 20 giorni lavorativi da inviarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Articolo 6 – Rimozione dell'Impianto

In deroga all'articolo 953 cod. civ., allo spirare del Periodo di Efficacia, così come eventualmente posticipato per effetto della Proroga, la Parte Promittente Cedente non diverrà proprietaria dell'Impianto, fatto salvo quanto infra.

Allo spirare del Periodo di Efficacia, così come eventualmente posticipato per effetto della Proroga, la Parte Promissaria Concessionaria provvederà a sue cure e spese alla rimozione e allo smaltimento dell'Impianto - secondo la normativa vigente allo spirare del Periodo di Efficacia, così come eventualmente posticipato per effetto della Proroga - in ogni sua parte e componente, in modo da lasciare l'Area libera entro e non oltre 6 (sei) mesi solari dal termine del Diritto di Superficie e del Diritto di Servitù Interno. Decorso inutilmente detto termine l'Impianto verrà acquisito in proprietà della Parte Promittente Cedente.

A garanzia della tempestiva e corretta rimozione delle costruzioni e dei manufatti eventualmente realizzati dalla parte Promissaria Concessionaria, e, quindi, per il ripristino

Emilio Emanuele

Emilio Emanuele



dello stato dei luoghi sia formale che sostanziale, con il relativo smaltimento dell'impianto, in ogni sua parte, e di ogni materiale utilizzato, la stessa si obbliga a stipulare al momento della sottoscrizione del contratto definitivo una polizza fideiussoria assicurativa a prima richiesta in favore del promittente cedente, in aggiunta a quella che dovesse essere richiesta dalle leggi e norme locali in favore dell'Ente Regione. Tale clausola dovrà essere espressamente ribadita nel contratto definitivo, previa contestuale consegna dello originale della polizza in favore del Cedente. Rimangono a beneficio della Parte Promittente Cedente eventuali migliorie apportate ai Terreni costituenti l'Area.

Articolo 7 – Nomina del Terzo

La Parte Promissaria Concessionaria si riserva la facoltà di nominare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1401 Codice Civile, la persona fisica o giuridica che acquisirà i diritti e assumerà gli obblighi nascenti dal Contratto Definitivo.

L'eventuale nomina di un soggetto terzo che subentri nei diritti e negli obblighi di cui al presente Contratto, in deroga a quanto previsto all'art. 1402 c.c., potrà avvenire fino al momento della stipula del Contratto Definitivo e verrà comunicata al Promittente Cedente mediante lettera raccomandata A/R. da inviarsi almeno trenta giorni prima della stipula.

Resta inteso che, per effetto della nomina e del relativo gradimento da parte del Promittente Cedente, ogni diritto ed ogni obbligo acquisito ed assunto dalla Parte Promissaria Concessionaria ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla persona nominata ai sensi del presente Articolo.

Articolo 8 – Condizioni Sospensive e Contratto Definitivo

L'efficacia del presente Contratto Preliminare è sospensivamente condizionata all'avverarsi di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni Sospensive"):

- a) formale accettazione da parte della Parte Promissaria Concessionaria della Soluzione Tecnica Minima di Connessione inviata dal competente gestore della Rete Elettrica, entro e non oltre mesi 8 (otto) dalla sottoscrizione del presente contratto;
- b) rilascio delle autorizzazioni e di ogni altro permesso necessario per la realizzazione e la messa in esercizio dell'Impianto (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione alle linee elettriche, l'autorizzazione agli scavi in relazione all'Impianto e ogni altra

Samuele Andrea Aug



autorizzazione necessaria ai fini della realizzazione delle cabine elettriche e dell'elettrodotto cui verrà connesso l'Impianto medesimo) in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate relative alle suddette autorizzazioni e/o permessi, essendo decorsi i termini di legge per la proposizione delle suddette impugnative;

- c) reperimento da parte della Parte Promissaria Concessionaria del capitale di debito necessario alla realizzazione e messa in esercizio dell'Impianto;
- d) mancata modifica in termini peggiorativi della normativa attualmente vigente in materia di autorizzazione degli impianti fotovoltaici realizzati su aree agricole entro la data di avveramento di tutte le condizioni di cui ai punti che precedono.

Le Parti procederanno alla stipula dell'atto notarile di costituzione del diritto di superficie e delle servitù di elettrodotto (il "**Contratto Definitivo**"), entro i trenta (30) giorni successivi alla data di avveramento dell'ultima tra le Condizioni Sospensive di cui sopra, avanti al notaio indicato dalla Parte Promissaria Concessionaria al Promittente Cedente con un preavviso di almeno dieci (10) giorni.

Resta inteso che le Condizioni Sospensive di cui al presente Articolo 8 sono previste ad esclusivo vantaggio della Parte Promissaria Concessionaria e, pertanto, la stessa potrà rinunciare ad una o più delle suddette Condizioni Sospensive.

Nel caso in cui le Condizioni Sospensive di cui al presente Articolo 8 lettere b), c), d) f), non si siano verificate entro 24 mesi (il "**Termine Ultimo**") dalla sottoscrizione del presente Contratto, il Contratto Preliminare sarà improduttivo di ogni effetto.

In tal caso le Parti non avranno nulla a pretendere l'una nei confronti dell'altra per il mancato perfezionamento dell'operazione, fermo restando che il Prezzo del Contratto Preliminare rimarrà comunque integralmente acquisito alla Parte Promittente Cedente.

Le Parti convengono espressamente che la Parte Promissaria Concessionaria avrà facoltà di prorogare, a mezzo racc. A/R, la durata del presente contratto con scadenza da concordare con la Promissaria Cedente ma non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla scadenza del menzionato "termine ultimo". In tal caso sarà tenuta a versare, a titolo di

Tronchetti Emiliato Aug

Tronchetti Emiliato Aug

incremento del Prezzo del Contratto Preliminare una somma pari ad Euro [redacted] per ogni ettaro di Area per trimestre.

Resta inteso che le Parti si adopereranno in buona fede affinché le Condizioni Sospensive siano soddisfatte nel minor tempo possibile ed in ogni caso entro il Termine Ultimo.

Articolo 9 – Step in right

Al fine di procurarsi le risorse necessarie alla realizzazione dell'Impianto, la Parte Promissaria Concessionaria potrebbe fare ricorso a terzi istituti finanziari ("**Istituti Finanziatori**"). Il Promittente Cedente esprime sin d'ora il proprio consenso alla possibilità che gli Istituti Finanziatori si sostituiscano alla Parte Promissaria Concessionaria e provvedano direttamente o indirettamente ad adempiere agli obblighi della stessa.

Articolo 10 – Miscellanea

Il Promittente Cedente si impegna a notificare immediatamente alla Parte Promissaria Concessionaria qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti della Parte Promissaria Concessionaria in relazione ai Terreni oggetto del Diritto di Superficie, nonché ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria ed opportuna al fine di tutelare tali diritti e, in ogni caso, ad osservare le direttive della Parte Promissaria Concessionaria in merito alle iniziative da adottare al fine di tutelare rispettivamente i diritti oggetto del presente contratto da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti.

I costi e le spese connesse alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e connessi alla sottoscrizione del Contratto Definitivo resteranno a carico della Parte Promissaria Concessionaria, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

L'eventuale onere fiscale derivante dalla registrazione del presente Contratto sarà a carico della parte che, con il suo inadempimento, l'avrà resa necessaria.

Il presente Contratto Preliminare annulla e sostituisce ogni precedente accordo verbale e/o scritto intercorso tra le Parti.

Emilio Jannelli

Emilio Jannelli

12

Emilio Jannelli

[Signature]

Ogni deroga o modifica al presente Contratto sarà valida ed efficace solo se risultante per iscritto da atto debitamente sottoscritto dalle Parti.

Articolo 11 – Legge applicabile e Clausola Compromissoria

Il presente Contratto Preliminare è disciplinato dalla legge italiana.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto Preliminare si applicheranno le disposizioni del Codice Civile.

Al verificarsi della condizione di cui al superiore articolo 8 a), il presente Contratto Preliminare verrà ripetuto in forma notarile, al fine di consentirne la trascrizione nei registri immobiliari. Le spese di dette ripetizione e trascrizione rimarranno a totale carico della Parte Promissaria Concessionaria.

Ogni controversia relativa alla validità, efficacia, interpretazione ed esecuzione del Contratto e/o comunque connessa, derivante od occasionata dalla presente e/o dal Contratto sarà rimessa alla determinazione di un collegio arbitrale formato da tre arbitri, di cui i primi due nominati uno ciascuno dalle parti contraddittrici, ed il terzo (con funzioni di Presidente di collegio) dai due arbitri di parte o, in difetto di accordo tra questi, dal Presidente del Tribunale di Foggia.

Nell'ipotesi in cui la controversia riguardi tre o più Parti, e non si verifichi uno spontaneo raggruppamento in due poli contrapposti di interessi, la nomina dei tre arbitri, sarà effettuata dal Presidente del Tribunale di Foggia che provvederà altresì a precisare quale degli arbitri assumerà la veste di Presidente del Collegio.

Qualora la parte ricevente la notifica della nomina dell'arbitro dell'altra parte non dovesse nominare il proprio arbitro trascorsi 20 (venti) Giorni Lavorativi dal ricevimento della stessa notifica, la nomina di tale arbitro dovrà essere richiesta, dalla parte che ha assunto l'iniziativa, al Presidente del Tribunale di Foggia.

Nell'ipotesi in cui la controversia riguardi tre o più Parti, e non si verifichi uno spontaneo raggruppamento in due poli contrapposti di interessi, la nomina dei tre arbitri, sarà effettuata dal Presidente del Tribunale di Foggia, che provvederà altresì a precisare quale degli arbitri assumerà la veste di Presidente del collegio.

Qualora gli arbitri come sopra nominati non raggiungano l'accordo sulla nomina del terzo

Giuseppe Emanuele

Giuseppe Emanuele

arbitro entro 20 (venti) Giorni Lavorativi dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro, con funzioni di Presidente del collegio arbitrale, sarà designato dal Presidente del Tribunale di Foggia, su istanza di uno o di entrambi gli arbitri nominati ovvero della parte più diligente.

L'arbitrato così instaurato avrà carattere rituale e, pertanto, la determinazione degli arbitri assunta secondo diritto avrà natura di sentenza tra le parti. Il collegio arbitrale avrà sede in Foggia, nel luogo che sarà stabilito dal suo Presidente.

Fermo restando quanto sopra disposto, in ogni caso, le Parti espressamente convengono che ogni eventuale controversia, in qualunque modo connessa al Contratto, che non dovesse ricadere nell'ambito di questa clausola arbitrale, o delle quali il collegio arbitrale comunque non possa conoscere, sarà soggetta alla giurisdizione e alla competenza esclusiva del Foro di Foggia.

Articolo 12 – Dati personali

Ciascuna Parte nell'ambito del trattamento dei dati personali connesso allo svolgimento delle prestazioni previste dal Contratto Preliminare (i "Dati"), tratterà i Dati in qualità di Titolare di un trattamento distinto ed autonomo rispetto a quello per cui i Dati sono trattati dall'altra Parte, ciascuna delle Parti restando autonomo e distinto titolare con riferimento a detti Dati.

Le Parti si impegnano a:

- a) trattare i Dati al solo fine di, e nei limiti in cui ciò sia necessario a, consentire loro l'esecuzione del Contratto Preliminare;
- b) rispettare le disposizioni del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali);
- c) fare quanto ragionevolmente possibile per adottare e rispettare le policies in materia di protezione dei dati personali che assicurino un livello di protezione almeno pari a quello previsto dal suddetto Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196;
- d) informare prontamente l'altra Parte circa ogni evento o situazione che comporti o possa comportare la violazione del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 o del presente articolo;

Emilio Emanuele

Emilio Emanuele

- e) restituire a fine trattamento i file dei nominativi trattati e/o distruggere tutti i supporti in cui gli stessi sono memorizzati o renderne impossibile il riutilizzo;
- f) fornire prontamente all'altra Parte ogni informazione richiesta in relazione al rispetto delle previsioni del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196;
- g) manlevare e tenere indenne l'altra Parte e le altre società degli eventuali rispettivi gruppi di appartenenza da qualsiasi responsabilità ed onere conseguente al trattamento illecito o non conforme al Codice in materia di protezione dei dati personali, effettuati da ciascuna Parte, dai suoi dipendenti collaboratori o terzi dalla stessa incaricati.

Articolo 13 – Obbligo di Riservatezza

Le Parti si obbligano a mantenere riserbo assoluto, per tutta la durata di questo Contratto, in relazione ai termini e condizioni dello stesso e a quant'altro forma oggetto delle pattuizioni qui contenute, restando altresì inteso che le modalità di ogni eventuale successiva comunicazione esterna relativa alle stesse dovranno essere concordate tra le Parti.

Sono esclusi dagli obblighi di riservatezza previsti dal precedente punto 10.1: (i) la comunicazione delle informazioni e documenti di cui sopra a consulenti delle Parti (nei limiti di quanto strettamente necessario); e (ii) le comunicazioni ed avvisi dovuti ai sensi del presente Contratto o delle applicabili disposizioni di legge, di regolamento o di altra natura; (iii) tutte le comunicazioni necessarie per la richiesta di autorizzazione per la realizzazione degli impianti.

Handwritten signature/initials on the right margin.

Il Promittente Cedente

Iannarelli Ermelinda Anna

Handwritten signature of Iannarelli Ermelinda Anna.

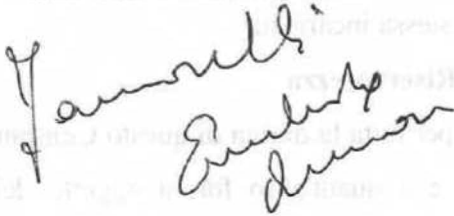
i.s.e.i.Co. s.r.l.
 Via...
 La Promittente Concessionaria
i.s.e.i.co. s.r.l.
 Ing. Marco Gennaro Balsano

Handwritten signature and stamp of i.s.e.i.Co. s.r.l.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 cod. civ., le Parti dichiarano di avere preso completa conoscenza e di approvare specificamente il contenuto degli articoli: Articolo 2 –Corrispettivo – Articolo 3 - Durata, Articolo 5 – Obblighi del Proprietario e della Parte Promissaria Concessionaria, Articolo 6 – Rimozione dell’Impianto, Articolo 7 – Nomina del Terzo, Articolo 8 – Condizioni sospensive e Contratto Definitivo, Articolo 9 – Step in right, Articolo 10 – Miscellanea, Articolo 11 – Legge Applicabile e Clausola Compromissoria

Il Promittente Cedente

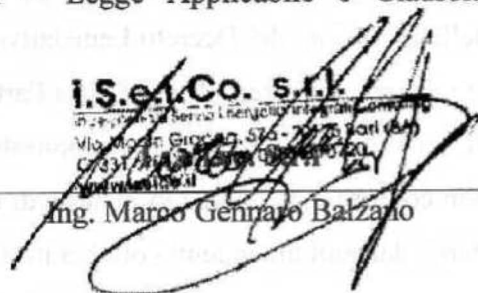
Iannarelli Ermelinda Anna



i.s.e.i.Co. s.r.l.

Via Monte Grappa, 576 - 70125 Bari (BA)
C.F. 33178120701 - P.I. 02079220701
www.i.sei.co.it

Ing. Marco Genaro Balzano



La Promissaria Concessionaria
i.s.e.i.Co. s.r.l.
Ing. Marco Genaro Balzano

Il Promittente Cedente
Ermelinda Anna Iannarelli

[Illegible mirrored text]

ALLEGATO 'A'
Planimetria

Tommaso Scudato



Spett.le
Ermelinda Anna Iannarelli
P.zza Luigi Allegato, 21
SAN SEVERO (FG)

Oggetto: Cessione del contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e di servitù del 7 maggio 2020

Gentile Sig.ra Iannarelli,

ai sensi dell'art. 7 del contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e servitù del 7.05.2020 avente ad oggetto il terreno di Vs. proprietà sito in FOGGIA (FG), riportato al N.C.T. del Comune di Foggia al foglio 18, particelle 334 e 337, per una superficie di ha 17,726 circa (di seguito il "Contratto"), con la presente si comunica che la scrivente società I.s.e.i.co. s.r.l. in data odierna ha ceduto il Contratto alla seguente società:

Grupotec Solar Italia 7 s.r.l., con sede legale in Milano, via Statuto, 10 C.F. e P.IVA n. 11173300960, rappresentata dal Sig. Cesar Alejandro Moreyra Martinez, nato a Valencia (ES), il 11/03/1970, C.F. MRYCRL70C11Z131B, residente per la carica presso la sede sociale società facente parte del gruppo Grupotec Servicios Avanzados S.A. (<https://grupotec.es/>), che subentra in tutti i diritti e obblighi relativi al Contratto, nessuno escluso, e alla quale si prega di inviare ogni futura e relativa comunicazione.

Restando a disposizione per ogni chiarimento, si porgono distinti saluti.

In fede,



i.s.e.i.co. s.r.l.
Ingegneria e Servizi Energetici Integrati Consulting
Via. Monte Graciano, 574 - 70125 Bari (BA)
C.F. 03316790725 | P.IVA 07225070725
www.iseico.it
ing. Marco G. BALZANO



iSeiCo
Ingegneria e Servizi Energetici Integrati Consulting



Cognome **BALZANO**
Nome **MARCO GENNARO**
nato il **05/04/1984**
(atto n. **609** I A)
a **CROTONE**
Cittadinanza **ITALIANA**
Residenza **BARI**
Via **VIA MONTE GRAPPA 67/A**
Stato civile **CONIUGATO**
Professione.....
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura **m. 1,83**
Capelli **castani**
Occhi **castani**
Segni particolari.....
DIRITTI EURO 5,42



REPUBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

Codice Fiscale **BLZMCG84D05D122G** Sesso **M**

Cognome **BALZANO**
Nome **MARCO GENNARO**

Data di scadenza **09/05/2022**

Luogo di nascita **CROTONE**

Provincia **CZ**

Data di nascita **05/04/1984**

Dati sanitari regionali
REGIONE PUGLIA

Cognome **BALZANO**

Nome **MARCO GENNARO**

5 Data di nascita **05/04/1984**

7 Numero di identificazione personale **BLZMCG84D05D122G**

9 Scadenza **09/05/2022**

SSN-MIN SALUTE - 500001

80380001600102871832

 **REPUBBLICA ITALIANA**
MINISTERO DELL'INTERNO CA02367JW

CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
COMUNE DI / MUNICIPALITY
SAN SEVERO



COGNOME / SURNAME
CANCELLARO
NOME / NAME
MICHELE
LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
SAN SEVERO (FG) 09.05.1977
SESSO / SEX
M STATURA / HEIGHT
190
EMMISSIONE / ISSUING
10.09.2021
CITTADINANZA / NATIONALITY
ITA
SCADENZA / EXPIRY
09.05.2032
FIRMA DEL TITOLARE / HOLDER'S SIGNATURE
Michele Cancellaro



324880



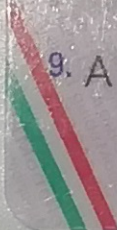
PATENTE DI GUIDA **REPUBBLICA ITALIANA**



- 1. IANNARELLI
- 2. ERMELINDA ANNA
- 3. 16/04/46 SAN SEVERO (FG)
- 4a. **30/05/2019** 4c. MC-TE
- 4b. **16/04/2022**
- 5. TE5194418W
- 7.
















Iannarelli Ermelinda

9. AB



Patente di guida Driving License Russian
Permis de conduire Führerschein
Titulaire Vodičský průkaz
Licență de conducere
Condução
Conducerea
Patente de conducir
Patente di guida

13.

9.	10.	11.	12.
AM 			
A1 			
A2 			
A 	26/04/89	16/04/22	
B1 			
B 	26/04/89	16/04/22	
C1 			
C 			
D1 			
D 			
BE 			
C1E 			
CE 			
D1E 			
DE 			

12. 71 FG2254116F

AI 1738000


1. Cognome 2. Nome 3. Data e luogo di nascita 4a. Data del rilascio
4b. Data di scadenza 4c. Rilasciata da 5. Numero della patente
10. Valida dal 11. Valida fino al 12. Codici


mod. MC 720P

ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO S.p.A. O.C.V. ROMA

Cognome **IANNARELLI**
 Nome **ANTONIO ACHILLE PASQ.**
 nato il **10-03-1948**
 (atto n. **456** p.1 SA 1948)
 a **SAN SEVERO (FG)**
 Cittadinanza **Italiana**
 Residenza **SAN SEVERO (FG)**
 Via **CORSO GARIBALDI 27**
 Stato civile **CONIUGATO**
 Professione

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALENTI
 Statura **172**
 Capelli **Brizzolati**
 Occhi **Castani**
 Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare *Antonio Achille Pasquale*
SAN SEVERO **25-05-2014**
 Impronta del dito indice sinistro *Antonio Achille Pasquale*
 IL SINDACO
ORDINE DEL SINDACO
Giuseppe Catanesi




REPUBBLICA ITALIANA
 COMUNE DI
SAN SEVERO
CARTA D'IDENTITA
N° AU 7303097
 DI
IANNARELLI ANTONIO ACHILLE PASQ.