

ISTANZA VIA
Presentata al
Ministero della Transizione Ecologica
e al Ministero della Cultura
(Art. 23 del D. Lgs 152/2006 e ss. mm. ii
Art. 12 del D. Lgs. 387/03 e ss. mm. ii.)

PROGETTO

IMPIANTO AGRIVOLTAICO

POTENZA NOMINALE (DC) 23,115 MWp
POTENZA IN IMMISSIONE (AC) 20,5 MW
Comune di Sassari (SS)

PIANO PARTICELLARE E DISPONIBILITÀ

22-00035-IT-SANTAGIUSTA_PG-R05

PROPONENTE:

TEP RENEWABLES (SANTA GIUSTA PV) S.r.l.
Piazzale Giulio Douhet, 25 – CAP 00143 Roma (RM)
P. IVA e C.F. 16882231000 – REA RM - 1681812

PROGETTISTI:

ING. MATTEO BERTONERI
Iscritto all' Ordine degli Ing. della Provincia di Massa Carrara al n. 669 sez. A

Data	Rev.	Tipo revisione	Redatto	Verificato	Approvato
12/2022	0	Prima emissione	MP/MB	GC	G.Calzolari

	IMPIANTO AGRIVOLTAICO POTENZA NOMINALE (DC) 23,115 MWp - POTENZA IN IMMISSIONE (AC) 20,5 MW Comune di Sassari (SS)	Rev.	0
	22-00035-IT-SANTAGIUSTA_PG-R05 PIANO PARTICELLARE E DISPONIBILITÀ	Pag.	2 di 3

INDICE

1	TITOLO DI UTILIZZO.....	3
----------	--------------------------------	----------

	IMPIANTO AGRIVOLTAICO POTENZA NOMINALE (DC) 23,115 MWp - POTENZA IN IMMISSIONE (AC) 20,5 MW Comune di Sassari (SS)		Rev.	0
	22-00035-IT-SANTAGIUSTA_PG-R05 PIANO PARTICELLARE E DISPONIBILITÀ		Pag.	3 di 3

1 TITOLO DI UTILIZZO

Il progetto si sviluppa esclusivamente in aree scoperte di proprietà privata per le quali si prevede di esercitare il diritto di superficie nelle more del perfezionamento del sottoscritto contratto preliminare. Si riporta, di seguito, la tabella di riepilogo delle particelle e si allega il contratto stipulato.

Catasto	Foglio	Particella	Classamento	Nominativo o denominazione	Codice Fiscale	Titolarietà	Quota	Ubicazione	Titolo area
T	27	331	SEMINATIVO	Muzzu Giancarlo	MZZGCR79A07I452J	Proprietà	2/9	Sassari	Diritto di superficie area impianto
				Muzzu Maria Giovanna	MZZMGV84T53I452I		2/9		
				Muzzu Salvatore	MZZSVT76L29I452I		2/9		
				Tedde Antonietta	TDDNNT53M65G924L		3/9		
T	30	17	SEMINATIVO	Cossu Franco	CSSFNC57D27I452F	Proprietà	1/3	Sassari	Diritto di superficie area impianto
			PASCOLO	Cossu Giovanni Antonio	CSSGNN63T12I452J		1/3		
			Cossu Salvatore	CSSSVT53L17G156Q	1/3				

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

L'anno 2022, il giorno sedici del mese di Marzo con la presente scrittura privata, a valere ad ogni effetto di legge tra:

- Il sig. **Cossu Franco** nato a **Sassari (SS)** il **27.04.1957**, residente a **Porto Vecchio (Francia)** in via La Falep-Route de Bonifacio_ codice fiscale: **CSS FNC 57D 27I 452F**;

in qualità di promittente concedente (di seguito congiuntamente "**Parte Promittente Concedente**" e/o il "**Proprietario**")

e

TEP Renewables (Italia) Srl con socio unico, con sede in Roma - Viale Shakespeare n°71, Numero di Iscrizione e Partita IVA 10747880960, rappresentata in atto ~~dalla dott.ssa Rosa Mesiti, nata a Loeri (RC) il 23/07/1963, codice fiscale: MST RSO 63L 63O 976S, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione; nonché dall'Ing. Maurizio Croce, nato a Chiaravalle (AN) il 08/04/1980, in qualità di Consigliere Delegato del Consiglio di Amministrazione,~~ giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del ^{16/03/2022} ~~24/09/2021~~, domiciliati, ai fini della stipula del presente atto, presso la sede sociale della società, in qualità di promissario acquirente (di seguito denominata Parte Promissaria Concessionaria);

di seguito denominata "**TEP**" o "**Parte Promissaria Concessionaria**"

Premesso che

- a) la **Parte Promissaria Concessionaria** è specializzata nello sviluppo, progettazione e realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili operando in proprio e su mandato di investitori italiani ed esteri;
- b) la **Parte Promittente Concedente** è proprietario, **in ragione di 1/3**, di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Sassari (SS) identificato al NCT del medesimo Comune di Sassari, Sez. B, al foglio 30_particella 17 (di seguito



- il "**Terreno**") della consistenza catastale di ettari 27 ha 66 are 75ca;
- c) la **Parte Promissaria Concessionaria** intende realizzare un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e relative opere connesse (di seguito l'**Impianto**) previo ottenimento di autorizzazione unica ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. n. 387/2003 e di ogni altra autorizzazione, nulla osta parere o permesso richiesti dalle autorità competenti per la costruzione e l'esercizio dell'Impianto (di seguito, collettivamente le "**Autorizzazioni**");
 - d) la **Parte Promissaria Concessionaria** ha individuato il **Terreno** come area su cui realizzare l'**Impianto**;
 - e) a tal fine **TEP** intende ottenere dal **Proprietario** la costituzione del diritto di superficie sul **Terreno** per l'installazione dell'**Impianto**, nonché la costituzione di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, manutenzione, funzionamento e connessione alla linea elettrica nazionale dell'Impianto, come meglio specificato nella planimetria catastale allegata *sub* 1, che costituisce parte integrante del presente atto (di seguito il "**Preliminare**");
 - f) **TEP** eseguirà lo sviluppo del **Progetto**, ivi inclusa la redazione degli elaborati progettuali, e tutte le attività necessarie ed opportune per l'ottenimento delle **Autorizzazioni**;
 - g) L'**Impianto** sarà costruito e gestito da società che abbiano capacità industriali e mezzi finanziari adeguati alla dimensione dell'investimento (qui di seguito l'**Investitore**)
 - h) Il progetto sarà sviluppato dalla **Parte Promissaria Concessionaria** attraverso la **Società Veicolo**, così come definita al successivo articolo 13, il cui capitale sarà ceduto o comunque detenuto dall'**Investitore** prima della stipula del **Contratto Definitivo**
 - i) Il **Proprietario** è disposto, alle condizioni previste dal **Preliminare**, a concedere a **TEP** i diritti di cui al punto e) (di seguito i "**Diritti**").
 - j) Il **Proprietario** ha preso atto e accettato che la fattibilità tecnica ed economica del **Progetto** dipende in via preliminare ed essenziale dalle condizioni tecniche ed economiche che saranno proposte dal gestore della



FC

RTN, Terna Spa, relativamente alle modalità, condizioni e luogo (c.d. punto di consegna, "POD") per la connessione dell'**Impianto** alla RTN ai sensi delle delibere dell'AEEG (oggi ARERA) ed in particolare della delibera ARG/elt n. 99/08, Testo Integrato delle Connessioni Attive "TICA" (tale proposta di connessione, di seguito "**Preventivo di Connessione**") a seguito della richiesta di connessione alla RTN che **TEP** dovrà formulare e presentare al gestore della RTN, ai sensi delle TICA, successivamente alla sottoscrizione del presente atto (tale richiesta, di seguito "**Richiesta di Connessione**"); al riguardo le **Parti** prendono atto e riconoscono che le condizioni tecniche ed economiche del **Preventivo di Connessione** non sono prevedibili, e pertanto le **Parti** riconoscono e accettano che la **Parte Promissaria Concessionaria** si riservi la facoltà discrezionale ed insindacabile di valutarne la convenienza e fattibilità ai fini della prosecuzione del progetto dell'**Impianto** e di quanto qui previsto.

**Tutto ciò premesso
si conviene e si stipula quanto segue**

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente **Preliminare**.

Articolo 2 - Oggetto del Preliminare

2.1 Il **Proprietario** promette di costituire in favore di **TEP**, che promette di accettare, il diritto di superficie ai sensi dell'art. 952 c.c. e s.s. sul **Terreno**, come da area tratteggiata nella planimetria catastale allegata *sub* 1 al **Preliminare**, o nella misura minore che risulterà autorizzata dagli organi competenti. Nel caso in cui gli organi competenti dovessero autorizzare l'**Impianto** su un'area minore, rispetto a quella riportata nella planimetria catastale allegata *sub*. 1, l'obbligo di addivenire alla stipula del **Contratto Definitivo** di cui *infra* all'art. 4 opererà solo per la minore aerea autorizzata.



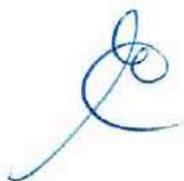
FC

Su una porzione del **Terreno** sarà installato l'**Impianto** costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento. Il **Contratto Definitivo** prevederà anche la costituzione delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotta sulla predetta superficie, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'**Impianto**, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale.

2.2 Il diritto di superficie comprende il diritto di realizzare, installare e mantenere sul **Terreno**, parte dell'**Impianto** nonché le opere civili di fondazione superficiali e profonde e le opere connesse per l'esercizio dell'**Impianto**. Il diritto di superficie comprende altresì il diritto di apportare eventuali modifiche morfologiche al **Terreno** e di deramificare e/o abbattere quelle piante che possano essere di impedimento al corretto o migliore funzionamento e sfruttamento dell'**Impianto**.

2.3 Il **Proprietario** promette altresì di costituire e il **Promissario Concessionario** promette di accettare, diritti di servitù a carico del **Terreno** e a favore dell'**Impianto**, o, in alternativa, a carico del **Terreno** come da area autorizzata dagli organi competenti. Le servitù di cui al presente atto attribuiscono a **TEP**, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le facoltà di:

- collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche di collegamento a servizio dell'**Impianto** e la relativa fascia di rispetto che si renderanno necessarie per la realizzazione del progetto;
- eseguire in qualsiasi momento e senza preavviso alcuno, tutti gli interventi necessari alla corretta gestione e manutenzione della conduttura interrata oggetto di servitù;
- installare, nell'area asservita, dispersori per l'**Impianto** di messa a terra secondo le norme del Comitato Elettrotecnico Italiano;
- far accedere e transitare sulla porzione di fondo asservito, il personale autorizzato da **TEP**, anche con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione e alla riparazione delle



FC

condutture elettriche, al fine di compiersi i relativi lavori per il tempo strettamente necessario;

Le servitù costituenti saranno inamovibili e pertanto il **Proprietario** rinuncia ad avvalersi delle facoltà di cui all'art. 122 comma 4 del R.D. 11.12.1933 n. 1775.

2.4 Resta inteso tra le **Parti** che le porzioni di **Terreno** indicate in questa fase - non la quantità dei terreni stessi - sono state prese a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula del **Contratto Definitivo**, la **Parte Promissaria Concessionaria** comunicherà al **Proprietario** le eventuali variazioni al posizionamento dell'**Impianto**, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'**Impianto** stesso.

Articolo 3 – Efficacia del Preliminare

Gli effetti del **Preliminare** decorrono dalla data di sottoscrizione del medesimo.

Articolo 4 – Contratto Definitivo e diritti di opzione

4.1 Le **Parti** si impegnano a stipulare il contratto definitivo per la costituzione dei **Diritti** (di seguito, il "**Contratto Definitivo**") avanti al Notaio scelto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** e alla data indicata da quest'ultima mediante comunicazione scritta da inviarsi al **Proprietario** a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, con un preavviso di 10 (dieci) giorni, fermo l'avveramento della **Condizione Sospensiva** di cui *infra* all' art. 6.

4.2 L'impegno di procedere alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo** e di corrispondere il relativo prezzo è sospensivamente condizionato all'avverarsi della **Condizione Sospensiva** di cui *infra* all' art. 6 entro e non oltre entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione del presente **Preliminare** e dall'accettazione del



FL

Preventivo di Connessione da parte della **Parte Promissaria Concessionaria** (di seguito il "**Primo Termine**"), ovvero entro il termine di ulteriori 12 mesi (di seguito l' "**Ultimo Termine**"), qualora **TEP**, entro un mese dalla scadenza del **Primo Termine** abbia comunicato, secondo le modalità e agli indirizzi indicati al successivo art. 16, la facoltà di volersi avvalere dell'**Ultimo Termine**. Il **Primo Termine** e l'**Ultimo Termine** sono essenziali nell'interesse di **TEP**.

4.3 Le **Parti**, di comune accordo, convengono che qualora la **Parte Promissaria Concessionaria** decida di avvalersi della facoltà di prorogare il **Primo Termine**, la **Parte Promissaria Concessionaria** corrisponderà al **Proprietario** un ulteriore importo a titolo di caparra confirmatoria pari a quello già corrisposto ai sensi e per gli effetti del successivo art. 8.2.

Articolo 5 – Durata

I **Diritti** avranno durata di anni 30 (trenta) a decorrere dalla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**. Il **Proprietario** acconsente sin d'ora a prorogare la durata dei **Diritti**, alle medesime condizioni di cui agli artt. 1 e 8 del presente **Preliminare**, per due ulteriori periodi di 10 anni (dieci anni più dieci anni), previa comunicazione scritta di **TEP** che dovrà essere inviata al **Proprietario** almeno 3 (tre) mesi prima della rispettiva scadenza dei **Diritti** (di seguito complessivamente la "**Durata**").

Articolo 6 – Condizione Sospensiva

6.1 La stipula del **Contratto Definitivo** è sospensivamente condizionata all'avverarsi delle seguenti circostanze:

(i) il rilascio da parte delle autorità competenti delle **Autorizzazioni** per la realizzazione e l'esercizio dell'**Impianto**, così come da progetto depositato unitamente all'istanza autorizzativa, salvo eventuali modifiche richieste dagli enti preposti al rilascio delle **Autorizzazioni** e il decorso dei termini per un'eventuale impugnazione delle **Autorizzazioni** medesime, *i.e.* 120 giorni dal loro rilascio, senza che siano stati presentati ricorsi (di seguito, i "**Ricorsi**"),



FC

ovvero

(ii) qualora entro il termine di 120 giorni dal rilascio delle **Autorizzazioni** siano stati presentati **Ricorsi**, gli stessi siano stati definiti con sentenza passata in giudicato, che ne confermi l'efficacia e la legittimità

(di seguito la "**Condizione Sospensiva**").

6.2 Nel caso in cui, alla data del **Primo Termine**, ovvero **dell'Ultimo Termine** (nel caso in cui **TEP** abbia comunicato di volersi avvalere di detto termine ai sensi di cui all'articolo che precede), la **Condizione Sospensiva** non si sia avverata, ovvero la medesima non sia rinunciata per iscritto da **TEP**, le **Parti** saranno reciprocamente libere da qualsiasi impegno o responsabilità derivanti dal **Preliminare**.

Articolo 7 - Condizione Risolutiva del Preliminare

7.1 Le **Parti** convengono che il **Preliminare** è subordinato alla condizione risolutiva, nell'interesse esclusivo della **Parte Promissaria Concessionaria**, che questa o la **Società Veicolo** non ottenga il **Preventivo di Connessione** entro il termine essenziale di 90 giorni lavorativi dalla presentazione della **Richiesta di Connessione**; in mancanza, il **Preliminare** dovrà intendersi automaticamente risolto e le **Parti** non avranno nulla a chiedere e/o a pretendere l'una nei confronti dell'altra. Al riguardo, quindi, **TEP** si impegna a presentare la **Richiesta di Connessione** entro 30 giorni dalla sottoscrizione del **Preliminare**.

Articolo 8 - Corrispettivi

8.1 Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul **Terreno**, identificato al NCT del Comune di Sassari, Sez. B, al foglio 30 particella 17 è pattuito in complessivi € **2.070.000,00** (euro **duemilionesettantamila/00**) (di seguito, il "**Corrispettivo**") calcolati computando il corrispettivo unitario di euro **3.000,00** per ettaro/anno alla superficie utile stimata del terreno di circa **23** ettari. Il Corrispettivo sarà versato in 30 rate annuali



anticipate (ciascuna, di seguito, la "Rata Annuale") a decorrere dalla data di sottoscrizione del **Contratto Definitivo**. La **Rata Annuale** sarà pari a circa euro **69.000,00** (euro sessantanovemila/00). Il corrispettivo annuale spettante, in ragione di 1/3 della proprietà, al sig. Cossu Franco ammonta a euro **23.000,00** (ventitremila/00) e sarà versato per anni 30, per complessivi euro 690.000,00 (seicentonovantamila/00).

8.2 A fronte delle obbligazioni assunte con il **Preliminare**, TEP verserà alla **Proprieta'** una quota pari a euro **500/ettaro** per complessivi euro **11.500,00** (euro undicimilacinquecento/00) a titolo di caparra confirmatoria. Come sopra, al sig. Cossu Franco, in ragione di 1/3 della proprietà, verranno versati euro **3.833,33**. Quanto a euro **500,00** entro 15 giorni dalla firma del presente contratto **Preliminare** e quanto a euro **3.333,33** all'accettazione del **Preventivo di Connessione dell'Impianto** e salvo che TEP non abbia esercitato il diritto di recesso di cui all'articolo 9 che segue, decorrenti dalla data di accettazione del **Preventivo di Connessione dell'Impianto**. Tale somma sarà imputata al **Corrispettivo**, ove dovuto, e dedotta dalla prima rata annuale dovuta da TEP al **Proprietario** ai sensi dell'art. 8.1 quale anticipazione della **Rata Annuale** del primo anno. Tale somma potrà essere trattenuta dal **Proprietario** nel caso in cui non si dovesse addivenire alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**.

8.3 Tutte le somme eventualmente dovute al **Proprietario** in base al **Preliminare** e/o al **Contratto Definitivo** saranno corrisposte allo stesso mediante versamento su conto corrente a lui intestato IBAN: **FR 04 3000 2028 5600 0019 8775 V76**_BIC: CRLYFRPP presso Credit Lyonnais (Porto Vecchio-Francia).

8.4 Le **Parti** si danno reciprocamente atto che il **Contratto Definitivo** dovrà prevedere l'obbligazione della **Parte Promissaria Concessionaria**, ovvero di qualsiasi soggetto al quale il presente **Contratto Preliminare** dovesse essere ceduto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** in forza dell'articolo 13, di stipulare una polizza fidejussoria a prima richiesta, di durata annuale rinnovabile, per l'importo della **Rata Annuale**, la quale preveda l'escussione della garanzia



anche in mancanza del pagamento dei premi a carico del soggetto obbligato contraente. La polizza fidejussoria dovrà essere emessa da una compagnia di assicurazione iscritta nello speciale albo dell'IVAS ed avente sede legale in Italia. La **Parte Promissaria Concessionaria** o il terzo cessionario del presente **Preliminare**, si impegna a consegnare copia conforme della polizza assicurativa all'atto della stipula del **Contratto Definitivo** con espressa previsione che, in mancanza, il presente **Preliminare** si intenderà risolto di diritto, salvo il diritto del **Proprietario** al trattenimento della caparra.

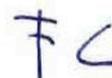
8.6 Le **Parti** si danno espressamente atto che il **Corrispettivo** è stato determinato a "misura" sulla base della superficie del **Terreno** utile e fruibile per lo sviluppo e realizzazione dell'**Impianto** pari a circa **23** ettari, e che il **Corrispettivo** potrebbe subire delle modifiche proporzionali nel suo ammontare effettivo e finale in ragione della effettiva estensione dei terreni costituenti il **Terreno** destinato alla realizzazione del progetto in base al progetto definitivo ed esecutivo e alle **Autorizzazioni** rilasciate.

Articolo 9 - Recesso

9.1 **TEP** potrà recedere dal **Preliminare** in qualsiasi momento, indipendentemente dall'avvenuto verificarsi della **Condizione Sospensiva**.

9.2 In considerazione di quanto previsto in premessa e ferme le condizioni di cui sopra, le **Parti** riconoscono alla **Parte Promissaria Concessionaria** la facoltà unilaterale di recedere dal **Preliminare** qualora decida, a proprio insindacabile giudizio, di non voler accettare il **Preventivo di Connessione** elaborato dal gestore di rete; tale decisione dovrà essere assunta e comunicata al **Proprietario** entro 30 giorni dal ricevimento del **Preventivo di Connessione**. In tale evenienza, il **Preliminare** dovrà intendersi automaticamente sciolto e le **Parti** non avranno nulla a chiedere e/o a pretendere l'una nei confronti dell'altra.

9.3 Le **Parti** convengono che in caso di recesso di **TEP**, la stessa dovrà inviare comunicazione scritta al **Proprietario**, secondo le modalità e agli indirizzi indicati al successivo art. 16, in cui dichiarerà di voler esercitare il diritto di recesso.



9.4 L'efficacia del recesso decorrerà in ogni caso dalla data di ricevimento di tale comunicazione. Le **Parti** convengono, inoltre, che, in tali casi il **Proprietario** non potrà pretendere da **TEP** alcunché a qualsivoglia titolo o ragione ad esclusione della caparra confirmatoria come previsto all'art. 8.2 del **Preliminare** o dell'ulteriore caparra qualora il recesso avvenga dopo la scadenza del **Primo Termine**.

9.5 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del **Proprietario**, che limitino parzialmente o impediscano alla **Parte Promissaria Concessionaria** l'autorizzazione e costruzione dell'**Impianto**, la **Parte Promissaria Concessionaria** avrà la facoltà di recedere immediatamente dal **Preliminare**, fatto salvo il diritto per la **Parte Promissaria Concessionaria** a richiedere risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

Articolo 10 - Dichiarazioni, Garanzie e Impegni del Proprietario

10.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:

- a) di avere la piena e completa proprietà e disponibilità del **Terreno** e che lo stesso è libero da ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù, oneri reali, pignoramenti, sequestri, liti pendenti, diritti personali di godimento ed altri vincoli di sorta;
- b) che il **Terreno** non è interessato da agenti inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, o altre sostanze pericolose o meno.

10.2 Il Proprietario si impegna sin d'ora e per tutta la durata del **Preliminare**:

- a) a porre in essere ogni azione necessaria per addivenire alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**, compresa la ripetizione della sottoscrizione del presente **Preliminare** avanti a notaio indicato da **TEP** nel termine di 15 giorni dal ricevimento della convocazione da parte di **TEP**;
- b) a consentire a **TEP**, alla **Società Veicolo** e al personale della stessa l'immissione in possesso al fine di effettuare, anche con mezzi meccanici,



FC

- tutte le attività ritenute dalla stessa necessarie ai fini dello sviluppo e realizzazione dell'**Impianto** (*i.e.* misurazioni, analisi del suolo e del sottosuolo e/o rilievi, installazioni di apposita strumentazione, quali piranometri, *etc.*);
- c) a non concedere a terzi diritti, autorizzazioni o permessi che possano avere finalità analoghe e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la corretta manutenzione dell'**Impianto**;
 - d) a non porre in essere, anche indirettamente o per interposta persona, comportamenti, fatti o atti che possano risultare di pericolo o comunque di pregiudizio o nocumento per l'**Impianto** ovvero che possano in qualunque momento ostacolare l'attività di sviluppo, realizzazione, esercizio e corretta manutenzione dell'**Impianto**;
 - e) a rilasciare espressa autorizzazione e procura irrevocabile a **TEP** e alla **Società Veicolo** a procedere al frazionamento del **Terreno** e a stipulare il contratto di ricognizione al fine di identificare catastalmente la porzione del **Terreno** sulla quale i **Diritti** saranno costituiti, il tutto con i più ampi poteri e facoltà e con promessa di rato e valido;
 - f) ad autorizzare sin d'ora **TEP** e la **Società Veicolo**, a richiedere al competente conservatore dei registri immobiliari, con esonero di ogni responsabilità del **Proprietario**, l'annotazione dell'indicazione specifica dell'area su cui sono costituiti i **Diritti**, senza la necessità di acquisire il previo consenso del **Proprietario** e senza la necessità del suo intervento ai fini della predetta annotazione;
 - g) a mantenere indenne e manlevata **TEP** e/o la **Società Veicolo** da ogni pretesa che possa essere avanzata da terzi in ordine al possesso del **Terreno**;
 - h) a rilasciare per iscritto ogni eventuale dichiarazione, in relazione al **Terreno**, necessaria per lo sviluppo e realizzazione, esercizio e corretta manutenzione dell'**Impianto**;
 - i) a cedere a **TEP** o alla **Società Veicolo** il diritto di servitù su altre porzioni di **Terreno** ovunque ricadenti, senza per questo richiedere un incremento del **Corrispettivo**, nel caso in cui per motivi tecnici, logistici o altro, in fase di realizzazione delle strade (su cui dovrà esercitarsi il diritto di servitù), si



rendesse necessario spostare l'ubicazione delle stesse. Tali eventuali modificazioni saranno concordate tra le **Parti** in fase di realizzazione dell'**Impianto**.

- j) a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per l'accatastamento del **Terreno** e ogni altra formalità richiesta per la costituzione dei **Diritti**.

Articolo 11 – Impegni della Parte Promissaria Concessionaria

11.1 La **Parte Promissaria Concessionaria** si impegna sin d'ora e per tutta la durata del **Preliminare** e del **Contratto Definitivo**:

- a. a garantire il puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del **Preliminare** e segnatamente degli impegni di cui all'Articolo 8;
- b. ad assumersi la responsabilità degli eventuali danni che possano essere arrecati al **Terreno** in considerazione delle attività legate allo sviluppo e realizzazione della parte di **Impianto** ricadente sul **Terreno**.

11.2 In deroga all'art. 953 c.c., all'estinzione dei **Diritti**, l'**Impianto** ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connesso che saranno realizzati sul **Terreno**, resteranno di esclusiva proprietà della **Parte Promissaria Concessionaria** o della **Società Veicolo** la quale si impegna, nei successivi 6 (sei) mesi, a rimuovere dal **Terreno**, a propria cura e spese tutti i componenti amovibili dell'**Impianto** con espresso obbligo di remissione in pristino dello stato originario del **Terreno** così come consegnato al momento della firma del **Contratto Definitivo**. A tal fine, il **Proprietario** si impegna a consentire a **TEP** e ai suoi incaricati, di continuare ad occupare il **Terreno** per il termine perentorio di mesi 6 (sei) dalla data di estinzione dei **Diritti**, al fine della predetta rimozione.

11.3 Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in capo al **Proprietario**.



Articolo 12 - Costituzione di garanzie

12.1 La **Parte Promissaria Concessionaria**, ovvero qualsiasi soggetto al quale il presente **Contratto Preliminare** dovesse essere ceduto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** in forza dell'articolo 13, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'**Impianto**.

12.2 Il **Proprietario** acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla **Parte Promissaria Concessionaria** sul **Terreno**, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti al **Proprietario**.

Articolo 13 - Cessione del Contratto

13.1 Il **Proprietario** espressamente riconosce alla **Parte Promissaria Concessionaria** la facoltà di cedere, a propria insindacabile scelta, il presente **Preliminare** in favore di una società partecipata e/o collegata alla **Parte Promissaria Concessionaria** o a società terze controllate dall'**Investitore** (tali società, di seguito congiuntamente "**Società Veicolo**"), o di nominare un terzo per la stipula del **Contratto Definitivo**, ai sensi dell'art. 1401 c.c.

13.2 Il **Proprietario** presta sin d'ora il proprio consenso alla cessione che dovrà essere notificata dalla **Parte Promissaria Concessionaria** entro 30 (trenta) giorni dal perfezionamento dell'atto di cessione. La nomina del terzo, ai sensi dell'art. 1401 c.c., potrà avvenire fino al giorno fissato della stipula del **Contratto Definitivo**.

13.3 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e



ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle **Parti** integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al **Proprietario**.

Articolo 14 - Equità dei corrispettivi

14.1 Le **Parti** si danno espressamente atto che i corrispettivi pattuiti con il presente **Contratto Preliminare** sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come l'equo compenso spettante al **Proprietario** con riferimento alla disponibilità da parte della **Parte Promissaria Concessionaria** del **Terreno** per le finalità sopra descritte.

14.2 Le **Parti** dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del **Proprietario** di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del **Corrispettivo** dovuto dalla **Parte Promissaria Concessionaria**.

14.3 Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del **Corrispettivo** si è tenuto conto dell'eventualità che a carico del **Terreno** possano sorgere oneri, pesi e vincoli connessi alla realizzazione, al funzionamento o alla manutenzione dell'**Impianto** nonché dell'eventualità di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del **Proprietario** dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto **Impianto**, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

Articolo 15 - Spese accessorie

15.1 Tutte le spese e oneri relativi al **Preliminare**, alla sua registrazione ed eventuali trascrizioni e cancellazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, saranno a esclusivo carico della **Parte Promissaria Concessionaria**.

Articolo 16 - Comunicazioni



16.1 Qualsiasi comunicazione e/o notificazione relativa al **Preliminare** sarà inviata per iscritto, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, all'indirizzo dell'altra parte come in appresso indicato.

Quanto al **Proprietario**:

Sig. **Cossu Franco** nato a **Sassari (SS)** il **27.04.1957**, residente a **Porto Vecchio (Francia)** in via La Falep-Route de Bonifacio_ codice fiscale: **CSS FNC 57D 27I 452F**

Quanto a TEP:

TEP Renewables (Italia) s.r.l.

Viale Shakespeare, n. 71_00144 Roma (RM)

Alla riservata attenzione dell' Ing. Maurizio Croce,

e-mail: m.croce@teprenewables.com

pec. tepitalia@legalmail.it

Articolo 17 - Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

17.1 Il presente **Preliminare** è disciplinato dalla legge italiana.

17.2 Le **Parti** useranno ogni ragionevole sforzo al fine di risolvere in via amichevole ogni difficoltà o controversia che dovesse insorgere tra esse.

17.3 Per ogni controversia derivante da, o comunque connessa al **Preliminare**, sarà esclusivamente competente il Foro di Milano intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Articolo 18 - Riservatezza

18.1 Il **Proprietario** per tutta la durata del **Preliminare** e del **Contratto Definitivo** si obbliga a non comunicare a terzi, pubblicare, divulgare né consentire la divulgazione delle informazioni riservate riferibili allo sviluppo, realizzazione, esercizio e manutenzione dell'**Impianto di TEP e/o della Società Veicolo**.



Articolo 19 – Codice Etico

19.1 Le **Parti** si danno reciprocamente atto che la condotta del loro lavoro si ispira a principi di buona fede, correttezza, trasparenza, onestà e che la loro attività viene sempre eseguita nel rispetto dei dettami della lotta alla corruzione scaturenti dalle leggi applicabili tra cui, a titolo esemplificativo la legge italiana anti-corruzione N. 190/2012, l'UK Bribery Act 2010 e l'US Foreign Corrupt Practices Act, così come qualsiasi altra legge contro la corruzione adottata a livello internazionale, al fine di implementare i trattati internazionali contro la corruzione, come la Convenzione sulla lotta alla corruzione di pubblici ufficiali stranieri nelle transazioni commerciali internazionali e la Convenzione delle Nazioni Unite contro la corruzione.

Le **Parti** si impegnano pertanto anche a nome dei rispettivi dipendenti e/o collaboratori, di astenersi da condotte illegali e comportamenti considerati criminali in base alla suddetta legislazione anticorruzione nell'esecuzione delle attività di cui al presente **Preliminare**.

Le **Parti** dichiarano di non essere mai stati condannate negli ultimi 5 (cinque) anni, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati e/o illeciti amministrativi contemplati dal Decreto Legislativo n. 231/2001.

Articolo 20 – Varie

20.1 Il presente **Preliminare**, debitamente sottoscritto dalle **Parti**, annulla e sostituisce qualsivoglia pattuizione o accordo precedentemente intercorsi tra le **Parti**, aventi analogo oggetto o comunque relativi all'**Impianto**.

20.2 Le **Parti** espressamente convengono che il presente **Preliminare** potrà essere sottoscritto anche mediante firma elettronica apposta in luoghi e momenti diversi, e trasmissione a mezzo PEC, ove l'ultima firma/data varrà quale momento di conclusione del **Preliminare**.



20.3 Le **Parti** espressamente convengono che, a semplice richiesta di **TEP**, le **Parti** dovranno ripetere il presente **Preliminare** avanti a un notaio in forma di scrittura privata autenticata o atto pubblico da registrare e trascrivere a spese di **TEP**. Tale nuovo contratto preliminare avrà il medesimo contenuto del presente **Preliminare** salve modifiche concordate tra le **Parti** o previste per legge o dal presente **Preliminare**.

20.4 Ai fini della eventuale trascrizione del **Preliminare**, il **Proprietario** rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari.

20.5 Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le **Parti** dichiarano di aver attentamente negoziato tutte le pattuizioni del presente **Preliminare**.

20.6 Le **Parti** prendono atto che l'**Investitore** ha un'opzione di acquisto dell'intero capitale sociale della **Società Veicolo** e che tale opzione è esercitabile al momento del rilascio delle **Autorizzazioni** per la costruzione del **Progetto**.

Sassari, 16/03/2022

IL PROPRIETARIO

per TEP RENEWABLES (ITALIA) SRL

TEP Renewables Ltd

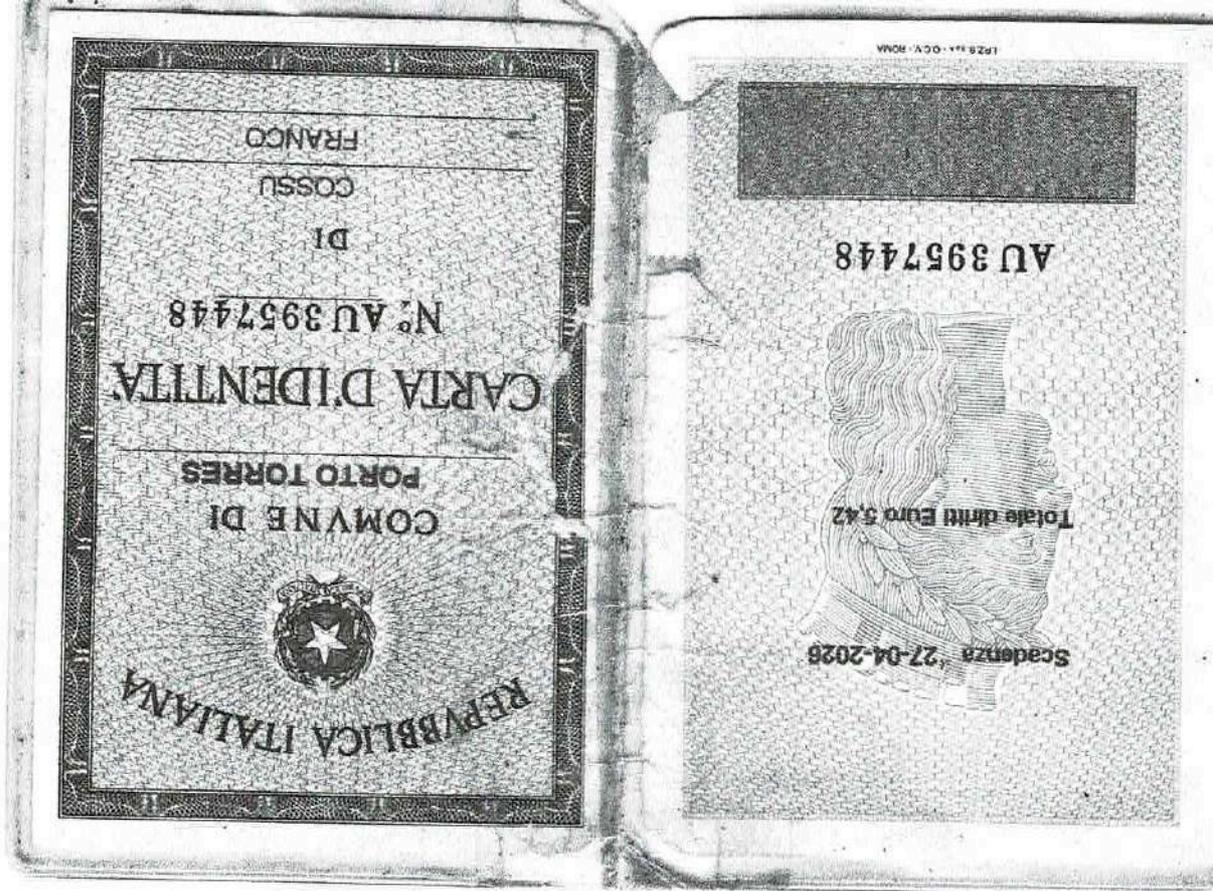


13/4/2022



Cognome.....	COSSU
Nome.....	FRANCO
nato il.....	27-04-1957
(atto n.....	836 p..... 1 s..... A.....)
a.....	SASSARI (SS)
Cittadinanza.....	ITALIANA
Residenza.....	PORTO VECCHIO (FRANCIA)
Via.....	LA FALEP-ROUTE DE BONFACIO
Stato civile.....
Professione.....
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura.....	1.75
Capelli.....	BRIZZOLATI
Occhi.....	CASTANI
Segni particolari.....

	
Firma del titolare.....	<i>FRANCO COSSU</i>
.....	PORTO TORRES..... 15-10-2015
Impronta del dito indice sinistro	IL SINDACO
d'ordine del Sindaco IL FUNZIONARIO INCARICATO Esecutore Amministrativo (Giovanni Runchina)	



REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

CARTA NAZIONALE DEI SERVIZI

Codice Fiscale CSSFNC57D271452F **Sesso** M

Cognome COSSU
Nome FRANCO

Luogo di nascita SASSARI

Provincia SS

Data di scadenza 28/01/2017

Data di nascita 27/04/1957

Dati sanitari regionali
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

L'anno 2022, il giorno sedici del mese di Marzo con la presente scrittura privata, a valere ad ogni effetto di legge tra:

- Il sig. **Cossu Giovanni Antonio** nato a **Sassari (SS)** il **12.12.1963**, residente a **Porto Torres (SS)** in via Antonelli Alessandro, 17_ codice fiscale: **CSS GNN 63T 12I 452J**;

in qualità di promittente concedente (di seguito congiuntamente "**Parte Promittente Concedente**") e/o il "**Proprietario**")

e

TEP Renewables (Italia) Srl con socio unico, con sede in Roma – Viale Shakespeare n°71, Numero di Iscrizione e Partita IVA 10747880960 , rappresentata in atto ~~dalla dott.ssa Rosa Mesiti, nata a Locri (RC) il 23/07/1963, codice fiscale: MST RSO 63L 63O 976S, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, nonché dall'Ing. Maurizio Croce, nato a Chiaravalle (AN) il 08/04/1980, in qualità di Consigliere Delegato del Consiglio di Amministrazione, giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del 24/09/2021, domiciliati, ai fini della stipula del presente atto, presso la sede sociale della società, in qualità di promissario acquirente~~ 

di seguito denominata "**TEP**" o "**Parte Promissaria Concessionaria**"

Premesso che

- a) la **Parte Promissaria Concessionaria** è specializzata nello sviluppo, progettazione e realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili operando in proprio e su mandato di investitori italiani ed esteri;
- b) la **Parte Promittente Concedente** è proprietario, **in ragione di 1/3**, di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Sassari (SS) identificato al NCT del medesimo Comune di Sassari, Sez. B, al foglio 30_ particella 17 (di seguito il "**Terreno**") della consistenza catastale di ettari 27 ha 66 are 75ca;



- c) la **Parte Promissaria Concessionaria** intende realizzare un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e relative opere connesse (di seguito l’**Impianto**) previo ottenimento di autorizzazione unica ai sensi dell’art. 12 del D.lgs. n. 387/2003 e di ogni altra autorizzazione, nulla osta parere o permesso richiesti dalle autorità competenti per la costruzione e l’esercizio dell’Impianto (di seguito, collettivamente le **Autorizzazioni**);
- d) la **Parte Promissaria Concessionaria** ha individuato il **Terreno** come area su cui realizzare l’**Impianto**;
- e) a tal fine **TEP** intende ottenere dal **Proprietario** la costituzione del diritto di superficie sul **Terreno** per l’installazione dell’**Impianto**, nonché la costituzione di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, manutenzione, funzionamento e connessione alla linea elettrica nazionale dell’Impianto, come meglio specificato nella planimetria catastale allegata *sub* 1, che costituisce parte integrante del presente atto (di seguito il **Preliminare**);
- f) **TEP** eseguirà lo sviluppo del **Progetto**, ivi inclusa la redazione degli elaborati progettuali, e tutte le attività necessarie ed opportune per l’ottenimento delle **Autorizzazioni**;
- g) L’**Impianto** sarà costruito e gestito da società che abbiano capacità industriali e mezzi finanziari adeguati alla dimensione dell’investimento (qui di seguito l’**Investitore**);
- h) Il progetto sarà sviluppato dalla **Parte Promissaria Concessionaria** attraverso la **Società Veicolo**, così come definita al successivo articolo 13, il cui capitale sarà ceduto o comunque detenuto dall’**Investitore** prima della stipula del **Contratto Definitivo**
- i) Il **Proprietario** è disposto, alle condizioni previste dal **Preliminare**, a concedere a **TEP** i diritti di cui al punto e) (di seguito i **Diritti**).
- j) Il **Proprietario** ha preso atto e accettato che la fattibilità tecnica ed economica del **Progetto** dipende in via preliminare ed essenziale dalle condizioni tecniche ed economiche che saranno proposte dal gestore della RTN, Terna Spa, relativamente alle modalità, condizioni e luogo (c.d. punto di



consegna, "POD") per la connessione dell'**Impianto** alla RTN ai sensi delle delibere dell'AEEG (oggi ARERA) ed in particolare della delibera ARG/elt n. 99/08, Testo Integrato delle Connessioni Attive "TICA" (tale proposta di connessione, di seguito "**Preventivo di Connessione**") a seguito della richiesta di connessione alla RTN che **TEP** dovrà formulare e presentare al gestore della RTN, ai sensi delle TICA, successivamente alla sottoscrizione del presente atto (tale richiesta, di seguito "**Richiesta di Connessione**"); al riguardo le **Parti** prendono atto e riconoscono che le condizioni tecniche ed economiche del **Preventivo di Connessione** non sono prevedibili, e pertanto le **Parti** riconoscono e accettano che la **Parte Promissaria Concessionaria** si riservi la facoltà discrezionale ed insindacabile di valutarne la convenienza e fattibilità ai fini della prosecuzione del progetto dell'**Impianto** e di quanto qui previsto.

**Tutto ciò premesso
si conviene e si stipula quanto segue**

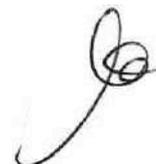
Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente **Preliminare**.

Articolo 2 - Oggetto del Preliminare

2.1 Il **Proprietario** promette di costituire in favore di **TEP**, che promette di accettare, il diritto di superficie ai sensi dell'art. 952 c.c. e s.s. sul **Terreno**, come da area tratteggiata nella planimetria catastale allegata *sub* 1 al **Preliminare**, o nella misura minore che risulterà autorizzata dagli organi competenti. Nel caso in cui gli organi competenti dovessero autorizzare l'**Impianto** su un'area minore, rispetto a quella riportata nella planimetria catastale allegata *sub*. 1, l'obbligo di addivenire alla stipula del **Contratto Definitivo** di cui *infra* all'art. 4 opererà solo per la minore area autorizzata.

Su una porzione del **Terreno** sarà installato l'**Impianto** costituito da



strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento. Il **Contratto Definitivo** prevederà anche la costituzione delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotta sulla predetta superficie, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'**Impianto**, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale.

2.2 Il diritto di superficie comprende il diritto di realizzare, installare e mantenere sul **Terreno**, parte dell'**Impianto** nonché le opere civili di fondazione superficiali e profonde e le opere connesse per l'esercizio dell'**Impianto**. Il diritto di superficie comprende altresì il diritto di apportare eventuali modifiche morfologiche al **Terreno** e di deramificare e/o abbattere quelle piante che possano essere di impedimento al corretto o migliore funzionamento e sfruttamento dell'**Impianto**.

2.3 Il **Proprietario** promette altresì di costituire e il **Promissario Concessionario** promette di accettare, diritti di servitù a carico del **Terreno** e a favore dell'**Impianto**, o, in alternativa, a carico del **Terreno** come da area autorizzata dagli organi competenti. Le servitù di cui al presente atto attribuiscono a **TEP**, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le facoltà di:

- collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche di collegamento a servizio dell'**Impianto** e la relativa fascia di rispetto che si renderanno necessarie per la realizzazione del progetto;
- eseguire in qualsiasi momento e senza preavviso alcuno, tutti gli interventi necessari alla corretta gestione e manutenzione della conduttura interrata oggetto di servitù;
- installare, nell'area asservita, dispersori per l'**Impianto** di messa a terra secondo le norme del Comitato Elettrotecnico Italiano;
- far accedere e transitare sulla porzione di fondo asservito, il personale autorizzato da **TEP**, anche con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione e alla riparazione delle condutture elettriche, al fine di compiersi i relativi lavori per il tempo

strettamente necessario;

Le servitù costituite saranno inamovibili e pertanto il **Proprietario** rinuncia ad avvalersi delle facoltà di cui all'art. 122 comma 4 del R.D. 11.12.1933 n. 1775.

2.4 Resta inteso tra le **Parti** che le porzioni di **Terreno** indicate in questa fase - non la quantità dei terreni stessi - sono state prese a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula del **Contratto Definitivo**, la **Parte Promissaria Concessionaria** comunicherà al **Proprietario** le eventuali variazioni al posizionamento dell'**Impianto**, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'**Impianto** stesso.

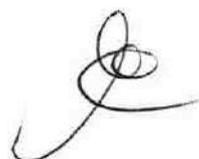
Articolo 3 – Efficacia del Preliminare

Gli effetti del **Preliminare** decorrono dalla data di sottoscrizione del medesimo.

Articolo 4 – Contratto Definitivo e diritti di opzione

4.1 Le **Parti** si impegnano a stipulare il contratto definitivo per la costituzione dei **Diritti** (di seguito, il “**Contratto Definitivo**”) avanti al Notaio scelto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** e alla data indicata da quest'ultima mediante comunicazione scritta da inviarsi al **Proprietario** a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, con un preavviso di 10 (dieci) giorni, fermo l'avveramento della **Condizione Sospensiva** di cui *infra* all' art. 6.

4.2 L'impegno di procedere alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo** e di corrispondere il relativo prezzo è sospensivamente condizionato all'avverarsi della **Condizione Sospensiva** di cui *infra* all' art. 6 entro e non oltre entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione del presente **Preliminare** e dall'accettazione del **Preventivo di Connessione** da parte della **Parte Promissaria Concessionaria** (di



seguito il “**Primo Termine**”), ovvero entro il termine di ulteriori 12 mesi (di seguito l’ “**Ultimo Termine**”), qualora **TEP**, entro un mese dalla scadenza del **Primo Termine** abbia comunicato, secondo le modalità e agli indirizzi indicati al successivo art. 16, la facoltà di volersi avvalere dell’**Ultimo Termine**. Il **Primo Termine** e l’**Ultimo Termine** sono essenziali nell’interesse di **TEP**.

4.3 Le **Parti**, di comune accordo, convengono che qualora la **Parte Promissaria Concessionaria** decida di avvalersi della facoltà di prorogare il **Primo Termine**, la **Parte Promissaria Concessionaria** corrisponderà al **Proprietario** un ulteriore importo a titolo di caparra confirmatoria pari a quello già corrisposto ai sensi e per gli effetti del successivo art. 8.2.

Articolo 5 – Durata

I **Diritti** avranno durata di anni 30 (trenta) a decorrere dalla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**. Il **Proprietario** acconsente sin d’ora a prorogare la durata dei **Diritti**, alle medesime condizioni di cui agli artt. 1 e 8 del presente **Preliminare**, per due ulteriori periodi di 10 anni (dieci anni più dieci anni), previa comunicazione scritta di **TEP** che dovrà essere inviata al **Proprietario** almeno 3 (tre) mesi prima della rispettiva scadenza dei **Diritti** (di seguito complessivamente la “**Durata**”).

Articolo 6 – Condizione Sospensiva

6.1 La stipula del **Contratto Definitivo** è sospensivamente condizionata all’avverarsi delle seguenti circostanze:

(i) il rilascio da parte delle autorità competenti delle **Autorizzazioni** per la realizzazione e l’esercizio dell’**Impianto**, così come da progetto depositato unitamente all’istanza autorizzativa, salvo eventuali modifiche richieste dagli enti preposti al rilascio delle **Autorizzazioni** e il decorso dei termini per un’eventuale impugnazione delle **Autorizzazioni** medesime, *i.e.* 120 giorni dal loro rilascio, senza che siano stati presentati ricorsi (di seguito, i “**Ricorsi**”),

ovvero



(ii) qualora entro il termine di 120 giorni dal rilascio delle **Autorizzazioni** siano stati presentati **Ricorsi**, gli stessi siano stati definiti con sentenza passata in giudicato, che ne confermi l'efficacia e la legittimità

(di seguito la "**Condizione Sospensiva**").

6.2 Nel caso in cui, alla data del **Primo Termine**, ovvero **dell'Ultimo Termine** (nel caso in cui **TEP** abbia comunicato di volersi avvalere di detto termine ai sensi di cui all'articolo che precede), la **Condizione Sospensiva** non si sia avverata, ovvero la medesima non sia rinunciata per iscritto da **TEP**, le **Parti** saranno reciprocamente libere da qualsiasi impegno o responsabilità derivanti dal **Preliminare**.

Articolo 7 – Condizione Risolutiva del Preliminare

7.1 Le **Parti** convengono che il **Preliminare** è subordinato alla condizione risolutiva, nell'interesse esclusivo della **Parte Promissaria Concessionaria**, che questa o la **Società Veicolo** non ottenga il **Preventivo di Connessione** entro il termine essenziale di 90 giorni lavorativi dalla presentazione della **Richiesta di Connessione**; in mancanza, il **Preliminare** dovrà intendersi automaticamente risolto e le **Parti** non avranno nulla a chiedere e/o a pretendere l'una nei confronti dell'altra. Al riguardo, quindi, **TEP** si impegna a presentare la **Richiesta di Connessione** entro 30 giorni dalla sottoscrizione del **Preliminare**.

Articolo 8 - Corrispettivi

8.1 Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul **Terreno**, identificato al NCT del Comune di Sassari, Sez. B, al foglio 30 particella 17 è pattuito in complessivi € **2.070.000,00** (euro **duemilionesettantamila/00**) (di seguito, il "**Corrispettivo**") calcolati computando il corrispettivo unitario di euro **3.000,00** per ettaro/anno alla superficie utile stimata del terreno di circa **23** ettari. Il Corrispettivo sarà versato in 30 rate annuali anticipate (ciascuna, di seguito, la "**Rata Annuale**") a decorrere dalla data di



sottoscrizione del **Contratto Definitivo**. La **Rata Annuale** sarà pari a circa euro **69.000,00** (euro sessantanovemila/00). Il corrispettivo annuale spettante, in ragione di 1/3 della proprietà, al sig. Cossu Giovanni Antonio ammonta a euro **23.000,00** (ventitremila/00) e sarà versato per anni 30, per complessivi euro 690.000,00 (seicentonovantamila/00).

8.2 A fronte delle obbligazioni assunte con il **Preliminare**, **TEP** verserà alla **Proprieta'** una quota pari a euro **500/ettaro** per complessivi euro **11.500,00** (euro undicimilacinquecento/00) a titolo di caparra confirmatoria. Come sopra, al sig. Cossu Giovanni Antonio, in ragione di 1/3 della proprietà, verranno versati euro **3.833,33**. Quanto a euro **500,00** entro 15 giorni dalla firma del presente contratto **Preliminare** e quanto a euro **3.333,33** all'accettazione del **Preventivo di Connessione dell'Impianto** e salvo che **TEP** non abbia esercitato il diritto di recesso di cui all'articolo 9 che segue, decorrenti dalla data di accettazione del **Preventivo di Connessione dell'Impianto**. Tale somma sarà imputata al **Corrispettivo**, ove dovuto, e dedotta dalla prima rata annuale dovuta da **TEP** al **Proprietario** ai sensi dell'art. 8.1 quale anticipazione della **Rata Annuale** del primo anno. Tale somma potrà essere trattenuta dal **Proprietario** nel caso in cui non si dovesse addivenire alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**.

8.3 Tutte le somme eventualmente dovute al **Proprietario** in base al **Preliminare** e/o al **Contratto Definitivo** saranno corrisposte allo stesso mediante versamento su conto corrente a lui intestato IBAN: **IT 30 Q 02008 85031 000102476587** _BIC: UNCRITM147P presso Unicredit (Porto Torres).

8.4 Le **Parti** si danno reciprocamente atto che il **Contratto Definitivo** dovrà prevedere l'obbligazione della **Parte Promissaria Concessionaria**, ovvero di qualsiasi soggetto al quale il presente **Contratto Preliminare** dovesse essere ceduto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** in forza dell'articolo 13, di stipulare una polizza fidejussoria a prima richiesta, di durata annuale rinnovabile, per l'importo della **Rata Annuale**, la quale preveda l'escussione della garanzia anche in mancanza del pagamento dei premi a carico del soggetto obbligato



contraente. La polizza fidejussoria dovrà essere emessa da una compagnia di assicurazione iscritta nello speciale albo dell'IVAS ed avente sede legale in Italia. La **Parte Promissaria Concessionaria** o il terzo cessionario del presente **Preliminare**, si impegna a consegnare copia conforme della polizza assicurativa all'atto della stipula del **Contratto Definitivo** con espressa previsione che, in mancanza, il presente **Preliminare** si intenderà risolto di diritto, salvo il diritto del **Proprietario** al trattenimento della caparra.

8.6 Le **Parti** si danno espressamente atto che il **Corrispettivo** è stato determinato a "misura" sulla base della superficie del **Terreno** utile e fruibile per lo sviluppo e realizzazione dell'**Impianto** pari a circa **23** ettari, e che il **Corrispettivo** potrebbe subire delle modifiche proporzionali nel suo ammontare effettivo e finale in ragione della effettiva estensione dei terreni costituenti il **Terreno** destinato alla realizzazione del progetto in base al progetto definitivo ed esecutivo e alle **Autorizzazioni** rilasciate.

Articolo 9 - Recesso

9.1 **TEP** potrà recedere dal **Preliminare** in qualsiasi momento, indipendentemente dall'avvenuto verificarsi della **Condizione Sospensiva**.

9.2 In considerazione di quanto previsto in premessa e ferme le condizioni di cui sopra, le **Parti** riconoscono alla **Parte Promissaria Concessionaria** la facoltà unilaterale di recedere dal **Preliminare** qualora decida, a proprio insindacabile giudizio, di non voler accettare il **Preventivo di Connessione** elaborato dal gestore di rete; tale decisione dovrà essere assunta e comunicata al **Proprietario** entro 30 giorni dal ricevimento del **Preventivo di Connessione**. In tale evenienza, il **Preliminare** dovrà intendersi automaticamente sciolto e le **Parti** non avranno nulla a chiedere e/o a pretendere l'una nei confronti dell'altra.

9.3 Le **Parti** convengono che in caso di recesso di **TEP**, la stessa dovrà inviare comunicazione scritta al **Proprietario**, secondo le modalità e agli indirizzi indicati al successivo art. 16, in cui dichiarerà di voler esercitare il diritto di recesso.

9.4 L'efficacia del recesso decorrerà in ogni caso dalla data di ricevimento



di tale comunicazione. Le **Parti** convengono, inoltre, che, in tali casi il **Proprietario** non potrà pretendere da **TEP** alcunché a qualsivoglia titolo o ragione ad esclusione della caparra confirmatoria come previsto all'art. 8.2 del **Preliminare** o dell'ulteriore caparra qualora il recesso avvenga dopo la scadenza del **Primo Termine**.

9.5 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del **Proprietario**, che limitino parzialmente o impediscano alla **Parte Promissaria Concessionaria** l'autorizzazione e costruzione dell'**Impianto**, la **Parte Promissaria Concessionaria** avrà la facoltà di recedere immediatamente dal **Preliminare**, fatto salvo il diritto per la **Parte Promissaria Concessionaria** a richiedere risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

Articolo 10 - Dichiarazioni, Garanzie e Impegni del Proprietario

10.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:

- a) di avere la piena e completa proprietà e disponibilità del **Terreno** e che lo stesso è libero da ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù, oneri reali, pignoramenti, sequestri, liti pendenti, diritti personali di godimento ed altri vincoli di sorta;
- b) che il **Terreno** non è interessato da agenti inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, o altre sostanze pericolose o meno.

10.2 Il Proprietario si impegna sin d'ora e per tutta la durata del **Preliminare**:

- a) a porre in essere ogni azione necessaria per addivenire alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**, compresa la ripetizione della sottoscrizione del presente **Preliminare** avanti a notaio indicato da **TEP** nel termine di 15 giorni dal ricevimento della convocazione da parte di **TEP**;
- b) a consentire a **TEP**, alla **Società Veicolo** e al personale della stessa l'immissione in possesso al fine di effettuare, anche con mezzi meccanici, tutte le attività ritenute dalla stessa necessarie ai fini dello sviluppo e



realizzazione dell'**Impianto** (*i.e.* misurazioni, analisi del suolo e del sottosuolo e/o rilievi, installazioni di apposita strumentazione, quali piranometri, *etc.*);

- c) a non concedere a terzi diritti, autorizzazioni o permessi che possano avere finalità analoghe e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la corretta manutenzione dell'**Impianto**;
- d) a non porre in essere, anche indirettamente o per interposta persona, comportamenti, fatti o atti che possano risultare di pericolo o comunque di pregiudizio o nocumento per l'**Impianto** ovvero che possano in qualunque momento ostacolare l'attività di sviluppo, realizzazione, esercizio e corretta manutenzione dell'**Impianto**;
- e) a rilasciare espressa autorizzazione e procura irrevocabile a **TEP** e alla **Società Veicolo** a procedere al frazionamento del **Terreno** e a stipulare il contratto di ricognizione al fine di identificare catastalmente la porzione del **Terreno** sulla quale i **Diritti** saranno costituiti, il tutto con i più ampi poteri e facoltà e con promessa di rato e valido;
- f) ad autorizzare sin d'ora **TEP** e la **Società Veicolo**, a richiedere al competente conservatore dei registri immobiliari, con esonero di ogni responsabilità del **Proprietario**, l'annotazione dell'indicazione specifica dell'area su cui sono costituiti i **Diritti**, senza la necessità di acquisire il previo consenso del **Proprietario** e senza la necessità del suo intervento ai fini della predetta annotazione;
- g) a mantenere indenne e manlevata **TEP** e/o la **Società Veicolo** da ogni pretesa che possa essere avanzata da terzi in ordine al possesso del **Terreno**;
- h) a rilasciare per iscritto ogni eventuale dichiarazione, in relazione al **Terreno**, necessaria per lo sviluppo e realizzazione, esercizio e corretta manutenzione dell'**Impianto**;
- i) a cedere a **TEP** o alla **Società Veicolo** il diritto di servitù su altre porzioni di **Terreno** ovunque ricadenti, senza per questo richiedere un incremento del **Corrispettivo**, nel caso in cui per motivi tecnici, logistici o altro, in fase di realizzazione delle strade (su cui dovrà esercitarsi il diritto di servitù), si rendesse necessario spostare l'ubicazione delle stesse. Tali eventuali



modificazioni saranno concordate tra le **Parti** in fase di realizzazione dell'**Impianto**.

- j) a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per l'accatastamento del **Terreno** e ogni altra formalità richiesta per la costituzione dei **Diritti**.

Articolo 11 – Impegni della Parte Promissaria Concessionaria

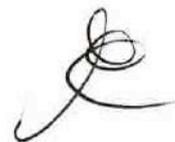
11.1 La **Parte Promissaria Concessionaria** si impegna sin d'ora e per tutta la durata del **Preliminare** e del **Contratto Definitivo**:

- a. a garantire il puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del **Preliminare** e segnatamente degli impegni di cui all'Articolo 8;
- b. ad assumersi la responsabilità degli eventuali danni che possano essere arrecati al **Terreno** in considerazione delle attività legate allo sviluppo e realizzazione della parte di **Impianto** ricadente sul **Terreno**.

11.2 In deroga all'art. 953 c.c., all'estinzione dei **Diritti**, l'**Impianto** ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connesso che saranno realizzati sul **Terreno**, resteranno di esclusiva proprietà della **Parte Promissaria Concessionaria** o della **Società Veicolo** la quale si impegna, nei successivi 6 (sei) mesi, a rimuovere dal **Terreno**, a propria cura e spese tutti i componenti amovibili dell'**Impianto** con espresso obbligo di remissione in pristino dello stato originario del **Terreno** così come consegnato al momento della firma del **Contratto Definitivo**. A tal fine, il **Proprietario** si impegna a consentire a **TEP** e ai suoi incaricati, di continuare ad occupare il **Terreno** per il termine perentorio di mesi 6 (sei) dalla data di estinzione dei **Diritti**, al fine della predetta rimozione.

11.3 Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in capo al **Proprietario**.

Articolo 12 - Costituzione di garanzie



12.1 La **Parte Promissaria Concessionaria**, ovvero qualsiasi soggetto al quale il presente **Contratto Preliminare** dovesse essere ceduto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** in forza dell'articolo 13, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'**Impianto**.

12.2 Il **Proprietario** acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla **Parte Promissaria Concessionaria** sul **Terreno**, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti al **Proprietario**.

Articolo 13 – Cessione del Contratto

13.1 Il **Proprietario** espressamente riconosce alla **Parte Promissaria Concessionaria** la facoltà di cedere, a propria insindacabile scelta, il presente **Preliminare** in favore di una società partecipata e/o collegata alla **Parte Promissaria Concessionaria** o a società terze controllate dall'**Investitore** (tali società, di seguito congiuntamente "**Società Veicolo**"), o di nominare un terzo per la stipula del **Contratto Definitivo**, ai sensi dell'art. 1401 c.c.

13.2 Il **Proprietario** presta sin d'ora il proprio consenso alla cessione che dovrà essere notificata dalla **Parte Promissaria Concessionaria** entro 30 (trenta) giorni dal perfezionamento dell'atto di cessione. La nomina del terzo, ai sensi dell'art. 1401 c.c., potrà avvenire fino al giorno fissato della stipula del **Contratto Definitivo**.

13.3 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle



Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al **Proprietario**.

Articolo 14 - Equità dei corrispettivi

14.1 Le **Parti** si danno espressamente atto che i corrispettivi pattuiti con il presente **Contratto Preliminare** sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come l'equo compenso spettante al **Proprietario** con riferimento alla disponibilità da parte della **Parte Promissaria Concessionaria** del **Terreno** per le finalità sopra descritte.

14.2 Le **Parti** dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del **Proprietario** di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del **Corrispettivo** dovuto dalla **Parte Promissaria Concessionaria**.

14.3 Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del **Corrispettivo** si è tenuto conto dell'eventualità che a carico del **Terreno** possano sorgere oneri, pesi e vincoli connessi alla realizzazione, al funzionamento o alla manutenzione dell'**Impianto** nonché dell'eventualità di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del **Proprietario** dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto **Impianto**, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

Articolo 15 - Spese accessorie

15.1 Tutte le spese e oneri relativi al **Preliminare**, alla sua registrazione ed eventuali trascrizioni e cancellazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, saranno a esclusivo carico della **Parte Promissaria Concessionaria**.

Articolo 16 – Comunicazioni



16.1 Qualsiasi comunicazione e/o notificazione relativa al **Preliminare** sarà inviata per iscritto, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, all'indirizzo dell'altra parte come in appresso indicato.

Quanto al **Proprietario**:

Sig. **Cossu Giovanni Antonio** nato a **Sassari (SS)** il **12.12.1963**, residente a **Porto Torres (SS)** in via Antonelli Alessandro, 17_ codice fiscale **CSS GNN 63T 12I 452J**

Quanto a TEP:

TEP Renewables (Italia) s.r.l.

Viale Shakespeare, n. 71_00144 Roma (RM)

Alla riservata attenzione dell' Ing. Maurizio Croce,

e-mail: m.croce@teprenewables.com

pec. teptalia@legalmail.it

Articolo 17 – Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

17.1 Il presente **Preliminare** è disciplinato dalla legge italiana.

17.2 Le **Parti** useranno ogni ragionevole sforzo al fine di risolvere in via amichevole ogni difficoltà o controversia che dovesse insorgere tra esse.

17.3 Per ogni controversia derivante da, o comunque connessa al **Preliminare**, sarà esclusivamente competente il Foro di Milano intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Articolo 18 – Riservatezza

18.1 Il **Proprietario** per tutta la durata del **Preliminare** e del **Contratto Definitivo** si obbliga a non comunicare a terzi, pubblicare, divulgare né consentire la divulgazione delle informazioni riservate riferibili allo sviluppo, realizzazione, esercizio e manutenzione dell'**Impianto di TEP** e/o della **Società Veicolo**.



Articolo 19 – Codice Etico

19.1 Le **Parti** si danno reciprocamente atto che la condotta del loro lavoro si ispira a principi di buona fede, correttezza, trasparenza, onestà e che la loro attività viene sempre eseguita nel rispetto dei dettami della lotta alla corruzione scaturenti dalle leggi applicabili tra cui, a titolo esemplificativo la legge italiana anti-corruzione N. 190/2012, l'UK Bribery Act 2010 e l'US Foreign Corrupt Practices Act, così come qualsiasi altra legge contro la corruzione adottata a livello internazionale, al fine di implementare i trattati internazionali contro la corruzione, come la Convenzione sulla lotta alla corruzione di pubblici ufficiali stranieri nelle transazioni commerciali internazionali e la Convenzione delle Nazioni Unite contro la corruzione.

Le **Parti** si impegnano pertanto anche a nome dei rispettivi dipendenti e/o collaboratori, di astenersi da condotte illegali e comportamenti considerati criminali in base alla suddetta legislazione anticorruzione nell'esecuzione delle attività di cui al presente **Preliminare**.

Le **Parti** dichiarano di non essere mai stati condannate negli ultimi 5 (cinque) anni, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati e/o illeciti amministrativi contemplati dal Decreto Legislativo n. 231/2001.

Articolo 20 – Varie

20.1 Il presente **Preliminare**, debitamente sottoscritto dalle **Parti**, annulla e sostituisce qualsivoglia pattuizione o accordo precedentemente intercorsi tra le **Parti**, aventi analogo oggetto o comunque relativi all'**Impianto**.

20.2 Le **Parti** espressamente convengono che il presente **Preliminare** potrà essere sottoscritto anche mediante firma elettronica apposta in luoghi e momenti diversi, e trasmissione a mezzo PEC, ove l'ultima firma/data varrà quale momento di conclusione del **Preliminare**.

20.3 Le **Parti** espressamente convengono che, a semplice richiesta di



TEP, le **Parti** dovranno ripetere il presente **Preliminare** avanti a un notaio in forma di scrittura privata autenticata o atto pubblico da registrare e trascrivere a spese di **TEP**. Tale nuovo contratto preliminare avrà il medesimo contenuto del presente **Preliminare** salve modifiche concordate tra le **Parti** o previste per legge o dal presente **Preliminare**.

20.4 Ai fini della eventuale trascrizione del **Preliminare**, il **Proprietario** rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari.

20.5 Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le **Parti** dichiarano di aver attentamente negoziato tutte le pattuizioni del presente **Preliminare**.

20.6 Le **Parti** prendono atto che l'**Investitore** ha un'opzione di acquisto dell'intero capitale sociale della **Società Veicolo** e che tale opzione è esercitabile al momento del rilascio delle **Autorizzazioni** per la costruzione del **Progetto**.

Sassari, 16/03/2022

IL PROPRIETARIO

per TEP RENEWABLES (ITALIA) SRL

TEP Renewables Ltd



13/4/2022

Cognome..... COSSU
Nome..... GIOVANNI ANTONIO
nato il..... 12-12-1963
(atto n. 13 P. 1 S. A)
a..... SASSARI (SS)
Cittadinanza..... ITALIANA
Residenza..... PORTO TORRES (SS)
Via..... ANTONELLI ALESSANDRO N.17
Stato civile..... *****
Professione..... MARITTIMO
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura..... 1.71
Capelli..... BRIZZOLATI
Occhi..... CASTANI
Segni particolari.....



Firma del titolare..... *Cossu G. A.*
..... PORTO TORRES 11-03-2015

Impronta del dito
indice sinistro

IL SINDACO

Giovanni Antonio Cossu
IL SINDACO
Giovanni Antonio Cossu
Marittimo

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA



IT

3 Cognome
COSSU

4 Nome
GIOVANNI ANTONIO .. 12/12/1963

5 Numero identificativo personale
CSSGNN63T12I452J* SSN-MIN SALUTE - 500001

6 Numero di identificazione della tessera
80380002000045842413 05/12/2022

Scadenza 12-12-2025

Totale diritti Euro 5,42

AU 3955564

IPZS S.p.A. - C.C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
PORTO TORRES

CARTA D'IDENTITA'

N° AU 3955564

DI

COSSU

GIOVANNI ANTONIO

TS CARTELLI ASSOCIATI

REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

 **Codice Fiscale** CSSGNN63T1214521 **Sesso** M

Cognome COSSU
Nome GIOVANNI ANTONIO

Data di scadenza 05/12/2022 **Luogo di nascita** MASSALI

Provincia SS **Data di nascita** 12/12/1963

Dati sanitari regionali
 **REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

L'anno 2022, il giorno sedici del mese di Marzo con la presente scrittura privata, a valere ad ogni effetto di legge tra:

- Il sig. **Cossu Salvatore** nato a **Osilo (SS)** il **17.07.1953**, residente a **Porto Torres (SS)** in via Antonelli Alessandro, 17_ codice fiscale: **CSS SVT 53L 17G 156Q**;

in qualità di promittente concedente (di seguito congiuntamente "**Parte Promittente Concedente**" e/o il "**Proprietario**")

e

TEP Renewables (Italia) Srl con socio unico, con sede in Roma – Viale Shakespeare n°71, Numero di Iscrizione e Partita IVA 10747880960 , rappresentata in atto ~~dalla dott.ssa Rosa Mesiti, nata a Loeri (RC) il 23/07/1963, codice fiscale: MST RSO 63L 63O 976S, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione; nonché dall'Ing. Maurizio Croce, nato a Chiaravalle (AN) il 08/04/1980, in qualità di Consigliere Delegato del Consiglio di Amministrazione, giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del 24/09/2021, domiciliati, ai fini della stipula del presente atto, presso la sede sociale della società, in qualità di promissario acquirente~~

di seguito denominata "**TEP**" o "**Parte Promissaria Concessionaria**"

Premesso che

- a) la **Parte Promissaria Concessionaria** è specializzata nello sviluppo, progettazione e realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili operando in proprio e su mandato di investitori italiani ed esteri;
- b) la **Parte Promittente Concedente** è proprietario, **in ragione di 1/3**, di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Sassari (SS) identificato al NCT del medesimo Comune di Sassari, Sez. B, al foglio 30_ particella 17 (di seguito il "**Terreno**") della consistenza catastale di ettari 27 ha 66 are 75ca;



- c) la **Parte Promissaria Concessionaria** intende realizzare un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e relative opere connesse (di seguito l'“**Impianto**”) previo ottenimento di autorizzazione unica ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. n. 387/2003 e di ogni altra autorizzazione, nulla osta parere o permesso richiesti dalle autorità competenti per la costruzione e l'esercizio dell'Impianto (di seguito, collettivamente le “**Autorizzazioni**”);
- d) la **Parte Promissaria Concessionaria** ha individuato il **Terreno** come area su cui realizzare l'**Impianto**;
- e) a tal fine **TEP** intende ottenere dal **Proprietario** la costituzione del diritto di superficie sul **Terreno** per l'installazione dell'**Impianto**, nonché la costituzione di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, manutenzione, funzionamento e connessione alla linea elettrica nazionale dell'Impianto, come meglio specificato nella planimetria catastale allegata *sub* 1, che costituisce parte integrante del presente atto (di seguito il “**Preliminare**”);
- f) **TEP** eseguirà lo sviluppo del **Progetto**, ivi inclusa la redazione degli elaborati progettuali, e tutte le attività necessarie ed opportune per l'ottenimento delle **Autorizzazioni**;
- g) L'**Impianto** sarà costruito e gestito da società che abbiano capacità industriali e mezzi finanziari adeguati alla dimensione dell'investimento (qui di seguito l'**Investitore**”);
- h) Il progetto sarà sviluppato dalla **Parte Promissaria Concessionaria** attraverso la **Società Veicolo**, così come definita al successivo articolo 13, il cui capitale sarà ceduto o comunque detenuto dall'**Investitore** prima della stipula del **Contratto Definitivo**
- i) Il **Proprietario** è disposto, alle condizioni previste dal **Preliminare**, a concedere a **TEP** i diritti di cui al punto e) (di seguito i “**Diritti**”).
- j) Il **Proprietario** ha preso atto e accettato che la fattibilità tecnica ed economica del **Progetto** dipende in via preliminare ed essenziale dalle condizioni tecniche ed economiche che saranno proposte dal gestore della RTN, Terna Spa, relativamente alle modalità, condizioni e luogo (c.d. punto di



consegna, "POD") per la connessione dell'**Impianto** alla RTN ai sensi delle delibere dell'AEEG (oggi ARERA) ed in particolare della delibera ARG/elt n. 99/08, Testo Integrato delle Connessioni Attive "TICA" (tale proposta di connessione, di seguito "**Preventivo di Connessione**") a seguito della richiesta di connessione alla RTN che **TEP** dovrà formulare e presentare al gestore della RTN, ai sensi delle TICA, successivamente alla sottoscrizione del presente atto (tale richiesta, di seguito "**Richiesta di Connessione**"); al riguardo le **Parti** prendono atto e riconoscono che le condizioni tecniche ed economiche del **Preventivo di Connessione** non sono prevedibili, e pertanto le **Parti** riconoscono e accettano che la **Parte Promissaria Concessionaria** si riservi la facoltà discrezionale ed insindacabile di valutarne la convenienza e fattibilità ai fini della prosecuzione del progetto dell'**Impianto** e di quanto qui previsto.

**Tutto ciò premesso
si conviene e si stipula quanto segue**

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente **Preliminare**.

Articolo 2 - Oggetto del Preliminare

2.1 Il **Proprietario** promette di costituire in favore di **TEP**, che promette di accettare, il diritto di superficie ai sensi dell'art. 952 c.c. e s.s. sul **Terreno**, come da area tratteggiata nella planimetria catastale allegata *sub* 1 al **Preliminare**, o nella misura minore che risulterà autorizzata dagli organi competenti. Nel caso in cui gli organi competenti dovessero autorizzare l'**Impianto** su un'area minore, rispetto a quella riportata nella planimetria catastale allegata *sub*. 1, l'obbligo di addivenire alla stipula del **Contratto Definitivo** di cui *infra* all'art. 4 opererà solo per la minore area autorizzata.

Su una porzione del **Terreno** sarà installato l'**Impianto** costituito da



strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento. Il **Contratto Definitivo** prevederà anche la costituzione delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotta sulla predetta superficie, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'**Impianto**, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale.

2.2 Il diritto di superficie comprende il diritto di realizzare, installare e mantenere sul **Terreno**, parte dell'**Impianto** nonché le opere civili di fondazione superficiali e profonde e le opere connesse per l'esercizio dell'**Impianto**. Il diritto di superficie comprende altresì il diritto di apportare eventuali modifiche morfologiche al **Terreno** e di deramificare e/o abbattere quelle piante che possano essere di impedimento al corretto o migliore funzionamento e sfruttamento dell'**Impianto**.

2.3 Il **Proprietario** promette altresì di costituire e il **Promissario Concessionario** promette di accettare, diritti di servitù a carico del **Terreno** e a favore dell'**Impianto**, o, in alternativa, a carico del **Terreno** come da area autorizzata dagli organi competenti. Le servitù di cui al presente atto attribuiscono a **TEP**, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le facoltà di:

- collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche di collegamento a servizio dell'**Impianto** e la relativa fascia di rispetto che si renderanno necessarie per la realizzazione del progetto;
- eseguire in qualsiasi momento e senza preavviso alcuno, tutti gli interventi necessari alla corretta gestione e manutenzione della conduttura interrata oggetto di servitù;
- installare, nell'area asservita, dispensori per l'**Impianto** di messa a terra secondo le norme del Comitato Elettrotecnico Italiano;
- far accedere e transitare sulla porzione di fondo asservito, il personale autorizzato da **TEP**, anche con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione e alla riparazione delle condutture elettriche, al fine di compiersi i relativi lavori per il tempo



strettamente necessario;

Le servitù costituenti saranno inamovibili e pertanto il **Proprietario** rinuncia ad avvalersi delle facoltà di cui all'art. 122 comma 4 del R.D. 11.12.1933 n. 1775.

2.4 Resta inteso tra le **Parti** che le porzioni di **Terreno** indicate in questa fase - non la quantità dei terreni stessi - sono state prese a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula del **Contratto Definitivo**, la **Parte Promissaria Concessionaria** comunicherà al **Proprietario** le eventuali variazioni al posizionamento dell'**Impianto**, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'**Impianto** stesso.

Articolo 3 – Efficacia del Preliminare

Gli effetti del **Preliminare** decorrono dalla data di sottoscrizione del medesimo.

Articolo 4 – Contratto Definitivo e diritti di opzione

4.1 Le **Parti** si impegnano a stipulare il contratto definitivo per la costituzione dei **Diritti** (di seguito, il "**Contratto Definitivo**") avanti al Notaio scelto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** e alla data indicata da quest'ultima mediante comunicazione scritta da inviarsi al **Proprietario** a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, con un preavviso di 10 (dieci) giorni, fermo l'avveramento della **Condizione Sospensiva** di cui *infra* all' art. 6.

4.2 L'impegno di procedere alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo** e di corrispondere il relativo prezzo è sospensivamente condizionato all'avverarsi della **Condizione Sospensiva** di cui *infra* all' art. 6 entro e non oltre entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione del presente **Preliminare** e dall'accettazione del **Preventivo di Connessione** da parte della **Parte Promissaria Concessionaria** (di



seguito il “**Primo Termine**”), ovvero entro il termine di ulteriori 12 mesi (di seguito l’ “**Ultimo Termine**”), qualora **TEP**, entro un mese dalla scadenza del **Primo Termine** abbia comunicato, secondo le modalità e agli indirizzi indicati al successivo art. 16, la facoltà di volersi avvalere dell’**Ultimo Termine**. Il **Primo Termine** e l’**Ultimo Termine** sono essenziali nell’interesse di **TEP**.

4.3 Le **Parti**, di comune accordo, convengono che qualora la **Parte Promissaria Concessionaria** decida di avvalersi della facoltà di prorogare il **Primo Termine**, la **Parte Promissaria Concessionaria** corrisponderà al **Proprietario** un ulteriore importo a titolo di caparra confirmatoria pari a quello già corrisposto ai sensi e per gli effetti del successivo art. 8.2.

Articolo 5 – Durata

I **Diritti** avranno durata di anni 30 (trenta) a decorrere dalla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**. Il **Proprietario** acconsente sin d’ora a prorogare la durata dei **Diritti**, alle medesime condizioni di cui agli artt. 1 e 8 del presente **Preliminare**, per due ulteriori periodi di 10 anni (dieci anni più dieci anni), previa comunicazione scritta di **TEP** che dovrà essere inviata al **Proprietario** almeno 3 (tre) mesi prima della rispettiva scadenza dei **Diritti** (di seguito complessivamente la “**Durata**”).

Articolo 6 – Condizione Sospensiva

6.1 La stipula del **Contratto Definitivo** è sospensivamente condizionata all’avverarsi delle seguenti circostanze:

(i) il rilascio da parte delle autorità competenti delle **Autorizzazioni** per la realizzazione e l’esercizio dell’**Impianto**, così come da progetto depositato unitamente all’istanza autorizzativa, salvo eventuali modifiche richieste dagli enti preposti al rilascio delle **Autorizzazioni** e il decorso dei termini per un’eventuale impugnazione delle **Autorizzazioni** medesime, *i.e.* 120 giorni dal loro rilascio, senza che siano stati presentati ricorsi (di seguito, i “**Ricorsi**”),

ovvero



(ii) qualora entro il termine di 120 giorni dal rilascio delle **Autorizzazioni** siano stati presentati **Ricorsi**, gli stessi siano stati definiti con sentenza passata in giudicato, che ne confermi l'efficacia e la legittimità

(di seguito la "**Condizione Sospensiva**").

6.2 Nel caso in cui, alla data del **Primo Termine**, ovvero **dell'Ultimo Termine** (nel caso in cui **TEP** abbia comunicato di volersi avvalere di detto termine ai sensi di cui all'articolo che precede), la **Condizione Sospensiva** non si sia avverata, ovvero la medesima non sia rinunciata per iscritto da **TEP**, le **Parti** saranno reciprocamente libere da qualsiasi impegno o responsabilità derivanti dal **Preliminare**.

Articolo 7 – Condizione Risolutiva del Preliminare

7.1 Le **Parti** convengono che il **Preliminare** è subordinato alla condizione risolutiva, nell'interesse esclusivo della **Parte Promissaria Concessionaria**, che questa o la **Società Veicolo** non ottenga il **Preventivo di Connessione** entro il termine essenziale di 90 giorni lavorativi dalla presentazione della **Richiesta di Connessione**; in mancanza, il **Preliminare** dovrà intendersi automaticamente risolto e le **Parti** non avranno nulla a chiedere e/o a pretendere l'una nei confronti dell'altra. Al riguardo, quindi, **TEP** si impegna a presentare la **Richiesta di Connessione** entro 30 giorni dalla sottoscrizione del **Preliminare**.

Articolo 8 - Corrispettivi

8.1 Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul **Terreno**, identificato al NCT del Comune di Sassari, Sez. B, al foglio 30 particella 17 è pattuito in complessivi € **2.070.000,00** (euro **duemilionesettantamila/00**) (di seguito, il "**Corrispettivo**") calcolati computando il corrispettivo unitario di euro **3.000,00** per ettaro/anno alla superficie utile stimata del terreno di circa **23** ettari. Il Corrispettivo sarà versato in 30 rate annuali anticipate (ciascuna, di seguito, la "**Rata Annuale**") a decorrere dalla data di



sottoscrizione del **Contratto Definitivo**. La **Rata Annuale** sarà pari a circa euro **69.000,00** (euro sessantanovemila/00). Il corrispettivo annuale spettante, in ragione di 1/3 della proprietà, al sig. Cossu Salvatore ammonta a euro **23.000,00** (ventitremila/00) e sarà versato per anni 30, per complessivi euro 690.000,00 (seicentonovantamila/00).

8.2 A fronte delle obbligazioni assunte con il **Preliminare**, **TEP** verserà alla **Proprieta'** una quota pari a euro **500/ettaro** per complessivi euro **11.500,00** (euro undicimilacinquecento/00) a titolo di caparra confirmatoria. Come sopra, al sig. Cossu Salvatore, in ragione di 1/3 della proprietà, verranno versati euro **3.833,33**. Quanto a euro **500,00** entro 15 giorni dalla firma del presente contratto **Preliminare** e quanto a euro **3.333,33** all'accettazione del **Preventivo di Connessione dell'Impianto** e salvo che **TEP** non abbia esercitato il diritto di recesso di cui all'articolo 9 che segue, decorrenti dalla data di accettazione del **Preventivo di Connessione dell'Impianto**. Tale somma sarà imputata al **Corrispettivo**, ove dovuto, e dedotta dalla prima rata annuale dovuta da **TEP** al **Proprietario** ai sensi dell'art. 8.1 quale anticipazione della **Rata Annuale** del primo anno. Tale somma potrà essere trattenuta dal **Proprietario** nel caso in cui non si dovesse addivenire alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**.

8.3 Tutte le somme eventualmente dovute al **Proprietario** in base al **Preliminare** e/o al **Contratto Definitivo** saranno corrisposte allo stesso mediante versamento su conto corrente a lui intestato IBAN: **IT 86Z 03069 85031 072128370194**_BIC: BCITITMM presso Intesa San Paolo (Porto Torres).

8.4 Le **Parti** si danno reciprocamente atto che il **Contratto Definitivo** dovrà prevedere l'obbligazione della **Parte Promissaria Concessionaria**, ovvero di qualsiasi soggetto al quale il presente **Contratto Preliminare** dovesse essere ceduto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** in forza dell'articolo 13, di stipulare una polizza fidejussoria a prima richiesta, di durata annuale rinnovabile, per l'importo della **Rata Annuale**, la quale preveda l'escussione della garanzia anche in mancanza del pagamento dei premi a carico del soggetto obbligato



contraente. La polizza fidejussoria dovrà essere emessa da una compagnia di assicurazione iscritta nello speciale albo dell'IVAS ed avente sede legale in Italia. La **Parte Promissaria Concessionaria** o il terzo cessionario del presente **Preliminare**, si impegna a consegnare copia conforme della polizza assicurativa all'atto della stipula del **Contratto Definitivo** con espressa previsione che, in mancanza, il presente **Preliminare** si intenderà risolto di diritto, salvo il diritto del **Proprietario** al trattenimento della caparra.

8.6 Le **Parti** si danno espressamente atto che il **Corrispettivo** è stato determinato a "misura" sulla base della superficie del **Terreno** utile e fruibile per lo sviluppo e realizzazione dell'**Impianto** pari a circa **23** ettari, e che il **Corrispettivo** potrebbe subire delle modifiche proporzionali nel suo ammontare effettivo e finale in ragione della effettiva estensione dei terreni costituenti il **Terreno** destinato alla realizzazione del progetto in base al progetto definitivo ed esecutivo e alle **Autorizzazioni** rilasciate.

Articolo 9 - Recesso

9.1 **TEP** potrà recedere dal **Preliminare** in qualsiasi momento, indipendentemente dall'avvenuto verificarsi della **Condizione Sospensiva**.

9.2 In considerazione di quanto previsto in premessa e ferme le condizioni di cui sopra, le **Parti** riconoscono alla **Parte Promissaria Concessionaria** la facoltà unilaterale di recedere dal **Preliminare** qualora decida, a proprio insindacabile giudizio, di non voler accettare il **Preventivo di Connessione** elaborato dal gestore di rete; tale decisione dovrà essere assunta e comunicata al **Proprietario** entro 30 giorni dal ricevimento del **Preventivo di Connessione**. In tale evenienza, il **Preliminare** dovrà intendersi automaticamente sciolto e le **Parti** non avranno nulla a chiedere e/o a pretendere l'una nei confronti dell'altra.

9.3 Le **Parti** convengono che in caso di recesso di **TEP**, la stessa dovrà inviare comunicazione scritta al **Proprietario**, secondo le modalità e agli indirizzi indicati al successivo art. 16, in cui dichiarerà di voler esercitare il diritto di recesso.

9.4 L'efficacia del recesso decorrerà in ogni caso dalla data di ricevimento



di tale comunicazione. Le **Parti** convengono, inoltre, che, in tali casi il **Proprietario** non potrà pretendere da **TEP** alcunché a qualsivoglia titolo o ragione ad esclusione della caparra confirmatoria come previsto all'art. 8.2 del **Preliminare** o dell'ulteriore caparra qualora il recesso avvenga dopo la scadenza del **Primo Termine**.

9.5 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del **Proprietario**, che limitino parzialmente o impediscano alla **Parte Promissaria Concessionaria** l'autorizzazione e costruzione dell'**Impianto**, la **Parte Promissaria Concessionaria** avrà la facoltà di recedere immediatamente dal **Preliminare**, fatto salvo il diritto per la **Parte Promissaria Concessionaria** a richiedere risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

Articolo 10 - Dichiarazioni, Garanzie e Impegni del Proprietario

10.1 Il Proprietario dichiara e garantisce:

- a) di avere la piena e completa proprietà e disponibilità del **Terreno** e che lo stesso è libero da ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù, oneri reali, pignoramenti, sequestri, liti pendenti, diritti personali di godimento ed altri vincoli di sorta;
- b) che il **Terreno** non è interessato da agenti inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, o altre sostanze pericolose o meno.

10.2 Il Proprietario si impegna sin d'ora e per tutta la durata del **Preliminare**:

- a) a porre in essere ogni azione necessaria per addivenire alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**, compresa la ripetizione della sottoscrizione del presente **Preliminare** avanti a notaio indicato da **TEP** nel termine di 15 giorni dal ricevimento della convocazione da parte di **TEP**;
- b) a consentire a **TEP**, alla **Società Veicolo** e al personale della stessa l'immissione in possesso al fine di effettuare, anche con mezzi meccanici, tutte le attività ritenute dalla stessa necessarie ai fini dello sviluppo e



realizzazione dell'**Impianto** (*i.e.* misurazioni, analisi del suolo e del sottosuolo e/o rilievi, installazioni di apposita strumentazione, quali piranometri, *etc.*);

- c) a non concedere a terzi diritti, autorizzazioni o permessi che possano avere finalità analoghe e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la corretta manutenzione dell'**Impianto**;
- d) a non porre in essere, anche indirettamente o per interposta persona, comportamenti, fatti o atti che possano risultare di pericolo o comunque di pregiudizio o nocumento per l'**Impianto** ovvero che possano in qualunque momento ostacolare l'attività di sviluppo, realizzazione, esercizio e corretta manutenzione dell'**Impianto**;
- e) a rilasciare espressa autorizzazione e procura irrevocabile a **TEP** e alla **Società Veicolo** a procedere al frazionamento del **Terreno** e a stipulare il contratto di ricognizione al fine di identificare catastalmente la porzione del **Terreno** sulla quale i **Diritti** saranno costituiti, il tutto con i più ampi poteri e facoltà e con promessa di rato e valido;
- f) ad autorizzare sin d'ora **TEP** e la **Società Veicolo**, a richiedere al competente conservatore dei registri immobiliari, con esonero di ogni responsabilità del **Proprietario**, l'annotazione dell'indicazione specifica dell'area su cui sono costituiti i **Diritti**, senza la necessità di acquisire il previo consenso del **Proprietario** e senza la necessità del suo intervento ai fini della predetta annotazione;
- g) a mantenere indenne e manlevata **TEP** e/o la **Società Veicolo** da ogni pretesa che possa essere avanzata da terzi in ordine al possesso del **Terreno**;
- h) a rilasciare per iscritto ogni eventuale dichiarazione, in relazione al **Terreno**, necessaria per lo sviluppo e realizzazione, esercizio e corretta manutenzione dell'**Impianto**;
- i) a cedere a **TEP** o alla **Società Veicolo** il diritto di servitù su altre porzioni di **Terreno** ovunque ricadenti, senza per questo richiedere un incremento del **Corrispettivo**, nel caso in cui per motivi tecnici, logistici o altro, in fase di realizzazione delle strade (su cui dovrà esercitarsi il diritto di servitù), si rendesse necessario spostare l'ubicazione delle stesse. Tali eventuali



modificazioni saranno concordate tra le **Parti** in fase di realizzazione dell'**Impianto**.

- j) a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per l'accatastamento del **Terreno** e ogni altra formalità richiesta per la costituzione dei **Diritti**.

Articolo 11 – Impegni della Parte Promissaria Concessionaria

11.1 La **Parte Promissaria Concessionaria** si impegna sin d'ora e per tutta la durata del **Preliminare** e del **Contratto Definitivo**:

- a. a garantire il puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del **Preliminare** e segnatamente degli impegni di cui all'Articolo 8;
- b. ad assumersi la responsabilità degli eventuali danni che possano essere arrecati al **Terreno** in considerazione delle attività legate allo sviluppo e realizzazione della parte di **Impianto** ricadente sul **Terreno**.

11.2 In deroga all'art. 953 c.c., all'estinzione dei **Diritti**, l'**Impianto** ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connesso che saranno realizzati sul **Terreno**, resteranno di esclusiva proprietà della **Parte Promissaria Concessionaria** o della **Società Veicolo** la quale si impegna, nei successivi 6 (sei) mesi, a rimuovere dal **Terreno**, a propria cura e spese tutti i componenti amovibili dell'**Impianto** con espresso obbligo di remissione in pristino dello stato originario del **Terreno** così come consegnato al momento della firma del **Contratto Definitivo**. A tal fine, il **Proprietario** si impegna a consentire a **TEP** e ai suoi incaricati, di continuare ad occupare il **Terreno** per il termine perentorio di mesi 6 (sei) dalla data di estinzione dei **Diritti**, al fine della predetta rimozione.

11.3 Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in capo al **Proprietario**.

Articolo 12 - Costituzione di garanzie



12.1 La **Parte Promissaria Concessionaria**, ovvero qualsiasi soggetto al quale il presente **Contratto Preliminare** dovesse essere ceduto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** in forza dell'articolo 13, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'**Impianto**.

12.2 Il **Proprietario** acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla **Parte Promissaria Concessionaria** sul **Terreno**, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti al **Proprietario**.

Articolo 13 – Cessione del Contratto

13.1 Il **Proprietario** espressamente riconosce alla **Parte Promissaria Concessionaria** la facoltà di cedere, a propria insindacabile scelta, il presente **Preliminare** in favore di una società partecipata e/o collegata alla **Parte Promissaria Concessionaria** o a società terze controllate dall'**Investitore** (tali società, di seguito congiuntamente "**Società Veicolo**"), o di nominare un terzo per la stipula del **Contratto Definitivo**, ai sensi dell'art. 1401 c.c.

13.2 Il **Proprietario** presta sin d'ora il proprio consenso alla cessione che dovrà essere notificata dalla **Parte Promissaria Concessionaria** entro 30 (trenta) giorni dal perfezionamento dell'atto di cessione. La nomina del terzo, ai sensi dell'art. 1401 c.c., potrà avvenire fino al giorno fissato della stipula del **Contratto Definitivo**.

13.3 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle



Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al **Proprietario**.

Articolo 14 - Equità dei corrispettivi

14.1 Le **Parti** si danno espressamente atto che i corrispettivi pattuiti con il presente **Contratto Preliminare** sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come l'equo compenso spettante al **Proprietario** con riferimento alla disponibilità da parte della **Parte Promissaria Concessionaria** del **Terreno** per le finalità sopra descritte.

14.2 Le **Parti** dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del **Proprietario** di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del **Corrispettivo** dovuto dalla **Parte Promissaria Concessionaria**.

14.3 Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del **Corrispettivo** si è tenuto conto dell'eventualità che a carico del **Terreno** possano sorgere oneri, pesi e vincoli connessi alla realizzazione, al funzionamento o alla manutenzione dell'**Impianto** nonché dell'eventualità di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del **Proprietario** dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto **Impianto**, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

Articolo 15 - Spese accessorie

15.1 Tutte le spese e oneri relativi al **Preliminare**, alla sua registrazione ed eventuali trascrizioni e cancellazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, saranno a esclusivo carico della **Parte Promissaria Concessionaria**.

Articolo 16 - Comunicazioni



16.1 Qualsiasi comunicazione e/o notificazione relativa al **Preliminare** sarà inviata per iscritto, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, all'indirizzo dell'altra parte come in appresso indicato.

Quanto al **Proprietario**:

Sig. **Cossu Salvatore** nato a **Osilo (SS)** il **17.07.1953**, residente a **Porto Torres (SS)** in via Antonelli Alessandro, 17_ codice fiscale **CSS SVT 53L 17G 156Q**

Quanto a TEP:

TEP Renewables (Italia) s.r.l.

Viale Shakespeare, n. 71_00144 Roma (RM)

Alla riservata attenzione dell' Ing. Maurizio Croce,

e-mail: m.croce@teprenewables.com

pec. teptalia@legalmail.it

Articolo 17 – Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

17.1 Il presente **Preliminare** è disciplinato dalla legge italiana.

17.2 Le **Parti** useranno ogni ragionevole sforzo al fine di risolvere in via amichevole ogni difficoltà o controversia che dovesse insorgere tra esse.

17.3 Per ogni controversia derivante da, o comunque connessa al **Preliminare**, sarà esclusivamente competente il Foro di Milano intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Articolo 18 – Riservatezza

18.1 Il **Proprietario** per tutta la durata del **Preliminare** e del **Contratto Definitivo** si obbliga a non comunicare a terzi, pubblicare, divulgare né consentire la divulgazione delle informazioni riservate riferibili allo sviluppo, realizzazione, esercizio e manutenzione dell'**Impianto** di TEP e/o della **Società Veicolo**.



Articolo 19 – Codice Etico

19.1 Le **Parti** si danno reciprocamente atto che la condotta del loro lavoro si ispira a principi di buona fede, correttezza, trasparenza, onestà e che la loro attività viene sempre eseguita nel rispetto dei dettami della lotta alla corruzione scaturenti dalle leggi applicabili tra cui, a titolo esemplificativo la legge italiana anti-corruzione N. 190/2012, l'UK Bribery Act 2010 e l'US Foreign Corrupt Practices Act, così come qualsiasi altra legge contro la corruzione adottata a livello internazionale, al fine di implementare i trattati internazionali contro la corruzione, come la Convenzione sulla lotta alla corruzione di pubblici ufficiali stranieri nelle transazioni commerciali internazionali e la Convenzione delle Nazioni Unite contro la corruzione.

Le **Parti** si impegnano pertanto anche a nome dei rispettivi dipendenti e/o collaboratori, di astenersi da condotte illegali e comportamenti considerati criminali in base alla suddetta legislazione anticorruzione nell'esecuzione delle attività di cui al presente **Preliminare**.

Le **Parti** dichiarano di non essere mai stati condannate negli ultimi 5 (cinque) anni, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati e/o illeciti amministrativi contemplati dal Decreto Legislativo n. 231/2001.

Articolo 20 – Varie

20.1 Il presente **Preliminare**, debitamente sottoscritto dalle **Parti**, annulla e sostituisce qualsivoglia pattuizione o accordo precedentemente intercorsi tra le **Parti**, aventi analogo oggetto o comunque relativi all'**Impianto**.

20.2 Le **Parti** espressamente convengono che il presente **Preliminare** potrà essere sottoscritto anche mediante firma elettronica apposta in luoghi e momenti diversi, e trasmissione a mezzo PEC, ove l'ultima firma/data varrà quale momento di conclusione del **Preliminare**.

20.3 Le **Parti** espressamente convengono che, a semplice richiesta di



TEP, le **Parti** dovranno ripetere il presente **Preliminare** avanti a un notaio in forma di scrittura privata autenticata o atto pubblico da registrare e trascrivere a spese di **TEP**. Tale nuovo contratto preliminare avrà il medesimo contenuto del presente **Preliminare** salve modifiche concordate tra le **Parti** o previste per legge o dal presente **Preliminare**.

20.4 Ai fini della eventuale trascrizione del **Preliminare**, il **Proprietario** rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari.

20.5 Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le **Parti** dichiarano di aver attentamente negoziato tutte le pattuizioni del presente **Preliminare**.

20.6 Le **Parti** prendono atto che l'**Investitore** ha un'opzione di acquisto dell'intero capitale sociale della **Società Veicolo** e che tale opzione è esercitabile al momento del rilascio delle **Autorizzazioni** per la costruzione del **Progetto**.

Sassari, 16/03/2022

IL PROPRIETARIO

per TEP RENEWABLES (ITALIA) SRL

~~TEP Renewables Ltd~~



13/4/2022

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

L'anno 2022, il giorno quindici del mese di giugno con la presente scrittura privata, a valere ad ogni effetto di legge tra:

- Il sig. **Muzzu Salvatore** nato a Sassari (SS) il 29.07.1976, residente a Sassari (SS) in S.V. La Melagranadda, 3_ codice fiscale: **MZZ SVT 76L 29I 452I**;
- La sig.ra **Tedde Antonietta** nata a Porto Torres (SS) il 25.08.1953, residente a Sassari (SS) in S.V. La Melagranadda, 3_ codice fiscale: **TDD NNT 53M 65G 924L**;
- La sig.ra **Muzzu Maria Giovanna** nata a Sassari (SS) il 13.12.1984, residente a Sassari (SS) in S.V. La Melagranadda, 3_ codice fiscale: **MZZ MGV 84T 53I 452I**;
- Il sig. **Muzzu Giancarlo** nato a Sassari (SS) il 07.01.1979, residente a Porto Torres (SS) in Piazza Veneto_ codice fiscale: **MZZ GCR 79A 07I 452J**;

in qualità di promittenti concedenti (di seguito congiuntamente "Parte Promittente Concedente" e/o il "Proprietario")

e

TEP Renewables (Italia) Srl con socio unico, con sede in Roma – Viale Shakespeare n°71, Numero di Iscrizione e Partita IVA 10747880960 , rappresentata in atto dall'Ing. Maurizio Croce, nato a Chiaravalle (AN) il 08/04/1980, in qualità di Consigliere Delegato del Consiglio di Amministrazione, giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del, domiciliati, ai fini della stipula del presente atto, presso la sede sociale della società, in qualità di promissario acquirente

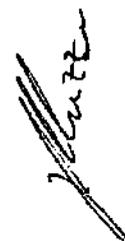
di seguito denominata "TEP" o "Parte Promissaria Concessionaria"

Premesso che

TIGW77L



Tedde Antonietta



- a) la **Parte Promissaria Concessionaria** è specializzata nello sviluppo, progettazione e realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili operando in proprio e su mandato di investitori italiani ed esteri;
- b) la **Parte Promittente Concedente/Proprietario** è proprietaria come segue:
- Proprietà pari a $\frac{1}{4}$ a favore di **Muzzu Salvatore** nato a **Sassari (SS)** il **29.07.1976**, residente a **Sassari (SS)** in S.V. La Melagranadda, 3_ codice fiscale: **MZZ SVT 76L 29I 452I**;
 - Proprietà pari a $\frac{1}{4}$ a favore di **Tedde Antonietta** nata a **Porto Torres (SS)** il **25.08.1953**, residente a **Sassari (SS)** in S.V. La Melagranadda, 3_ codice fiscale: **TDD NNT 53M 65G 924L**;
 - Proprietà pari a $\frac{1}{4}$ a favore di **Muzzu Maria Giovanna** nata a **Sassari (SS)** il **13.12.1984**, residente a **Sassari (SS)** in S.V. La Melagranadda, 3_ codice fiscale: **MZZ MGV 84T 53I 452I**;
 - Proprietà pari a $\frac{1}{4}$ a favore di **Muzzu Giancarlo** nato a **Sassari (SS)** il **07.01.1979**, residente a **Porto Torres (SS)** in Piazza Veneto_ codice fiscale: **MZZ GCR 79A 07I 452J**;
- di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Sassari (SS) identificato al NCT del medesimo Comune di Sassari, Sez. B, al foglio 27_ particella 331 (di seguito il "Terreno") della consistenza catastale di ettari 12ha 65are 63ca;
- c) la **Parte Promissaria Concessionaria** intende realizzare un impianto agrofotovoltaico per la produzione di energia elettrica e relative opere connesse (di seguito l'"Impianto") previo ottenimento di autorizzazione unica ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. n. 387/2003 e di ogni altra autorizzazione, nulla osta parere o permesso richiesti dalle autorità competenti per la costruzione e l'esercizio dell'Impianto (di seguito, collettivamente le "Autorizzazioni");
- d) la **Parte Promissaria Concessionaria** ha individuato il **Terreno** come area su cui realizzare l'**Impianto**;
- e) a tal fine **TEP** intende ottenere dal **Proprietario** la costituzione del diritto di superficie sul **Terreno** per l'installazione dell'**Impianto**, nonché la costituzione di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, manutenzione, funzionamento e connessione alla linea elettrica

Benedo Anna Maria

MCC
MCC

REGISTRO



nazionale dell'Impianto, come meglio specificato nella planimetria catastale allegata *sub* 1, che costituisce parte integrante del presente atto (di seguito il "Preliminare");

- f) TEP eseguirà lo sviluppo del Progetto, ivi inclusa la redazione degli elaborati progettuali, e tutte le attività necessarie ed opportune per l'ottenimento delle Autorizzazioni;
- g) L'Impianto sarà costruito e gestito da società che abbiano capacità industriali e mezzi finanziari adeguati alla dimensione dell'investimento (qui di seguito l'Investitore");
- h) Il progetto sarà sviluppato dalla Parte Promissaria Concessionaria attraverso la Società Veicolo, così come definita al successivo articolo 13, il cui capitale sarà ceduto o comunque detenuto dall'Investitore prima della stipula del Contratto Definitivo
- i) Il Proprietario è disposto, alle condizioni previste dal Preliminare, a concedere a TEP i diritti di cui al punto e) (di seguito i "Diritti").
- j) Il Proprietario ha preso atto e accettato che la fattibilità tecnica ed economica del Progetto dipende in via preliminare ed essenziale dalle condizioni tecniche ed economiche che saranno proposte dal gestore della RTN, Terna Spa, relativamente alle modalità, condizioni e luogo (c.d. punto di consegna, "POD") per la connessione dell'Impianto alla RTN ai sensi delle delibere dell'AEEG (oggi ARERA) ed in particolare della delibera ARG/elc n. 99/08, Testo Integrato delle Connessioni Attive "TICA" (tale proposta di connessione, di seguito "Preventivo di Connessione") a seguito della richiesta di connessione alla RTN che TEP dovrà formulare e presentare al gestore della RTN, ai sensi delle TICA, successivamente alla sottoscrizione del presente atto (tale richiesta, di seguito "Richiesta di Connessione"); al riguardo le Parti prendono atto e riconoscono che le condizioni tecniche ed economiche del Preventivo di Connessione non sono prevedibili, e pertanto le Parti riconoscono e accettano che la Parte Promissaria Concessionaria si riservi la facoltà discrezionale ed insindacabile di valutarne la convenienza e fattibilità ai fini della prosecuzione del progetto dell'Impianto e di quanto qui previsto.

TLG rwtz



Beneda Andriano
Mazzini

**Tutto ciò premesso
si conviene e si stipula quanto segue**

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente **Preliminare**.

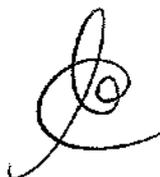
Articolo 2 - Oggetto del Preliminare

2.1 Il **Proprietario** promette di costituire in favore di **TEP**, che promette di accettare, il diritto di superficie ai sensi dell'art. 952 c.c. e s.s. sul **Terreno**, come da area tratteggiata nella planimetria catastale allegata *sub 1* al **Preliminare**, o nella misura minore che risulterà autorizzata dagli organi competenti. Nel caso in cui gli organi competenti dovessero autorizzare l'**Impianto** su un'area minore, rispetto a quella riportata nella planimetria catastale allegata *sub. 1*, l'obbligo di addivenire alla stipula del **Contratto Definitivo** di cui *infra* all'art. 4 opererà solo per la minore aerea autorizzata.

Su una porzione del **Terreno** sarà installato l'**Impianto** costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento. Il **Contratto Definitivo** prevederà anche la costituzione delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotto sulla predetta superficie, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'**Impianto**, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale.

2.2 Il diritto di superficie comprende il diritto di realizzare, installare e mantenere sul **Terreno**, parte dell'**Impianto** nonché le opere civili di fondazione superficiali e profonde e le opere connesse per l'esercizio dell'**Impianto**. Il diritto di superficie comprende altresì il diritto di apportare eventuali modifiche morfologiche al **Terreno** e di deramificare e/o abbattere quelle piante che possano essere di impedimento al corretto o migliore funzionamento e sfruttamento dell'**Impianto**.

11/11/2024



Scadenza 11/11/2024
C.M.C.
Scadenza 11/11/2024

2.3 Il **Proprietario** promette altresì di costituire e il **Promissario Concessionario** promette di accettare, diritti di servitù a carico del **Terreno** e a favore dell'**Impianto**, o, in alternativa, a carico del **Terreno** come da area autorizzata dagli organi competenti. Le servitù di cui al presente atto attribuiscono a **TEP**, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le facoltà di:

- collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche di collegamento a servizio dell'**Impianto** e la relativa fascia di rispetto che si renderanno necessarie per la realizzazione del progetto;
- eseguire in qualsiasi momento e senza preavviso alcuno, tutti gli interventi necessari alla corretta gestione e manutenzione della conduttura interrata oggetto di servitù;
- installare, nell'area asservita, dispersori per l'**Impianto** di messa a terra secondo le norme del Comitato Elettrotecnico Italiano;
- far accedere e transitare sulla porzione di fondo asservito, il personale autorizzato da **TEP**, anche con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione e alla riparazione delle condutture elettriche, al fine di compiersi i relativi lavori per il tempo strettamente necessario;

Le servitù costituenti saranno inamovibili e pertanto il **Proprietario** rinuncia ad avvalersi delle facoltà di cui all'art. 122 comma 4 del R.D. 11.12.1933 n. 1775.

2.4 Resta inteso tra le **Parti** che le porzioni di **Terreno** indicate in questa fase - non la quantità dei terreni stessi - sono state prese a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula del **Contratto Definitivo**, la **Parte Promissaria Concessionaria** comunicherà al **Proprietario** le eventuali variazioni al posizionamento dell'**Impianto**, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'**Impianto** stesso.

Redda Antonino

CPJ
J. Müller

11G15770



Articolo 3 – Efficacia del Preliminare

Gli effetti del Preliminare decorrono dalla data di sottoscrizione del medesimo.

Articolo 4 – Contratto Definitivo e diritti di opzione

4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo per la costituzione dei Diritti (di seguito, il “Contratto Definitivo”) avanti al Notaio scelto dalla Parte Promissaria Concessionaria e alla data indicata da quest’ultima mediante comunicazione scritta da inviarsi al Proprietario a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, con un preavviso di 10 (dieci) giorni, fermo l’avveramento della Condizione Sospensiva di cui *infra* all’ art. 6.

4.2 L’impegno di procedere alla sottoscrizione del Contratto Definitivo e di corrispondere il relativo prezzo è sospensivamente condizionato all’avverarsi della Condizione Sospensiva di cui *infra* all’ art. 6 entro e non oltre entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione del presente Preliminare e dall’accettazione del Preventivo di Connessione da parte della Parte Promissaria Concessionaria (di seguito il “Primo Termine”), ovvero entro il termine di ulteriori 12 mesi (di seguito l’ “Ultimo Termine”), qualora TEP, entro un mese dalla scadenza del Primo Termine abbia comunicato, secondo le modalità e agli indirizzi indicati al successivo art. 16, la facoltà di volersi avvalere dell’Ultimo Termine. Il Primo Termine e l’Ultimo Termine sono essenziali nell’interesse di TEP.

4.3 Le Parti, di comune accordo, convengono che qualora la Parte Promissaria Concessionaria decida di avvalersi della facoltà di prorogare il Primo Termine, la Parte Promissaria Concessionaria corrisponderà al Proprietario un ulteriore importo a titolo di caparra confirmatoria pari a quello già corrisposto ai sensi e per gli effetti del successivo art. 8.2.

Articolo 5 – Durata

I Diritti avranno durata di anni 30 (trenta) a decorrere dalla sottoscrizione

REGISTRATO



Beata Anna Maria
G. P.
P. M.

del **Contratto Definitivo**. Il **Proprietario** acconsente sin d'ora a prorogare la durata dei **Diritti**, alle medesime condizioni di cui agli artt. 1 e 8 del presente **Preliminare**, per un ulteriore periodo di 10 anni, previa comunicazione scritta di **TEP** che dovrà essere inviata al **Proprietario** almeno 3 (tre) mesi prima della rispettiva scadenza dei **Diritti** (di seguito complessivamente la "**Durata**").

Articolo 6 – Condizione Sospensiva

6.1 La stipula del **Contratto Definitivo** è sospensivamente condizionata all'avverarsi delle seguenti circostanze:

(i) il rilascio da parte delle autorità competenti delle **Autorizzazioni** per la realizzazione e l'esercizio dell'**Impianto**, così come da progetto depositato unitamente all'istanza autorizzativa, salvo eventuali modifiche richieste dagli enti preposti al rilascio delle **Autorizzazioni** e il decorso dei termini per un'eventuale impugnazione delle **Autorizzazioni** medesime, *i.e.* 120 giorni dal loro rilascio, senza che siano stati presentati ricorsi (di seguito, i "**Ricorsi**"),

ovvero

(ii) qualora entro il termine di 120 giorni dal rilascio delle **Autorizzazioni** siano stati presentati **Ricorsi**, gli stessi siano stati definiti con sentenza passata in giudicato, che ne confermi l'efficacia e la legittimità

(di seguito la "**Condizione Sospensiva**").

6.2 Nel caso in cui, alla data del **Primo Termine**, ovvero dell'**Ultimo Termine** (nel caso in cui **TEP** abbia comunicato di volersi avvalere di detto termine ai sensi di cui all'articolo che precede), la **Condizione Sospensiva** non si sia avverata, ovvero la medesima non sia rinunciata per iscritto da **TEP**, le **Parti** saranno reciprocamente libere da qualsiasi impegno o responsabilità derivanti dal **Preliminare**.

Articolo 7 – Condizione Risolutiva del Preliminare

7.1 Le **Parti** convengono che il **Preliminare** è subordinato alla condizione

Bedeu Antonelli
G.M.
P. Marzani

TEG...
1

risolutiva, nell'interesse esclusivo della **Parte Promissaria Concessionaria**, che questa o la **Società Veicolo** non ottenga il **Preventivo di Connessione** entro il termine essenziale di 90 giorni lavorativi dalla presentazione della **Richiesta di Connessione**; in mancanza, il **Preliminare** dovrà intendersi automaticamente risolto e le **Parti** non avranno nulla a chiedere e/o a pretendere l'una nei confronti dell'altra. Al riguardo, quindi, **TEP** si impegna a presentare la **Richiesta di Connessione** entro 30 giorni dalla sottoscrizione del **Preliminare**.

Articolo 8 - Corrispettivi

8.1 Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul **Terreno**, identificato al NCT del Comune di Sassari, Sez. B, al foglio 27 particella 331 è pattuito in complessivi € 1.035.000,00 (euro unmillionetrentacinquemila/00) (di seguito, il "Corrispettivo") calcolati computando il corrispettivo unitario di euro 3.000,00 per ettaro/anno alla superficie utile stimata del terreno di circa 11,5 ettari. Il Corrispettivo sarà versato in 30 rate annuali anticipate (ciascuna, di seguito, la "Rata Annuale") a decorrere dalla data di sottoscrizione del **Contratto Definitivo**. La **Rata Annuale** sarà pari a euro 34.500,00 (euro trentaquattromilacinquecento/00). Il corrispettivo annuale spettante, pari a euro 34.500,00, verrà versato a ciascuno dei proprietari, in ragione di 1/4 della proprietà, ovvero al sig. Muzzu Salvatore, per una quota pari a euro 8.625,00 (euro ottomilaseicentoventicinque/00) e gli sarà versato per anni 30, per complessivi euro 258.750,00 (euro duecentocinquantottosettecentocinquanta/00); al sig. Muzzu Giancarlo, per una quota pari a euro 8.625,00 (euro ottomilaseicentoventicinque/00) e gli sarà versato per anni 30, per complessivi euro 258.750,00 (euro duecentocinquantottosettecentocinquanta/00); alla sig.ra Muzzu Maria Giovanna, per una quota pari a euro 8.625,00 (euro ottomilaseicentoventicinque/00) e gli sarà versato per anni 30, per complessivi euro 258.750,00 (euro duecentocinquantottosettecentocinquanta/00); alla sig.ra Tedde Antonietta, per una quota pari a euro 8.625,00 (euro ottomilaseicentoventicinque/00) e gli sarà versato per anni 30, per complessivi

Tedde Antonietta
Giancarlo
Maria

T.C. Muzzu



euro 258.750,00 (euro duecentocinquantottosettecentocinquanta/00).

Le parti convengono che, in funzione della convenuta dilazione di pagamento del corrispettivo, a partire dal secondo anno sarà dovuto sulla Rata Annuale un tasso d'interesse compensativo pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie calcolato annualmente dall'ISTAT.

8.2 A fronte delle obbligazioni assunte con il Preliminare, TEP verserà alla Proprietà una quota pari a euro 500/ettaro per complessivi euro 5.750,00 (euro cinquemilasettecentocinquanta/00) a titolo di caparra confirmatoria. Come sopra, al sig. Muzzu Salvatore, in ragione di 1/4 della proprietà, verranno versati euro 1.437,50. Quanto a euro 437,50 entro 15 giorni dalla firma del presente contratto Preliminare e quanto a euro 1.000,00 all'accettazione del Preventivo di Connessione dell'Impianto e salvo che TEP non abbia esercitato il diritto di recesso di cui all'articolo 9 che segue, decorrenti dalla data di accettazione del Preventivo di Connessione dell'Impianto. Al sig. Muzzu Giancarlo, in ragione di 1/4 della proprietà, verranno versati euro 1.437,50. Quanto a euro 437,50 entro 15 giorni dalla firma del presente contratto Preliminare e quanto a euro 1.000,00 all'accettazione del Preventivo di Connessione dell'Impianto e salvo che TEP non abbia esercitato il diritto di recesso di cui all'articolo 9 che segue, decorrenti dalla data di accettazione del Preventivo di Connessione dell'Impianto. Alla sig.ra Muzzu Maria Giovanna, in ragione di 1/4 della proprietà, verranno versati euro 1.437,50. Quanto a euro 437,50 entro 15 giorni dalla firma del presente contratto Preliminare e quanto a euro 1.000,00 all'accettazione del Preventivo di Connessione dell'Impianto e salvo che TEP non abbia esercitato il diritto di recesso di cui all'articolo 9 che segue, decorrenti dalla data di accettazione del Preventivo di Connessione dell'Impianto. Alla sig.ra Tedde Antonietta, in ragione di 1/4 della proprietà, verranno versati euro 1.437,50. Quanto a euro 437,50 entro 15 giorni dalla firma del presente contratto Preliminare e quanto a euro 1.000,00 all'accettazione del Preventivo di Connessione dell'Impianto e salvo che TEP non abbia esercitato il diritto di recesso di cui all'articolo 9 che segue, decorrenti dalla data di

Beola Antonietta
G...
M...

119777v

accettazione del **Preventivo di Connessione dell'Impianto**. Tali somme saranno imputate al **Corrispettivo**, ove dovuto, e dedotte dalla prima rata annuale dovuta da **TEP** al **Proprietario** ai sensi dell'art. 8.1 quale anticipazione della **Rata Annuale** del primo anno. Tale somma potrà essere trattenuta dal **Proprietario** nel caso in cui non si dovesse addivenire alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**.

8.3 Tutte le somme eventualmente dovute al **Proprietario** in base al **Preliminare e/o al Contratto Definitivo** saranno corrisposte:

a favore di **Muzzu Salvatore**, Proprietà pari a $\frac{1}{4}$, versati su IBAN: **IT1600200885031000010086717** presso: **UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI, VIA PONTE ROMANO, 34 PORTO TORRES 07046 (SS)**;

a favore di **Muzzu Giancarlo**, Proprietà pari a $\frac{1}{4}$, versati su IBAN: **IT17Z0306985031625006880310** presso: **INTESA SANPAOLO S.P.A., VIALE DELLE VIGNE, 12/A PORTO TORRES 07046 (SS)**;

a favore di **Muzzu Maria Giovanna**, Proprietà pari a $\frac{1}{4}$, versati su IBAN: **IT72G0101587490000070131090** presso: **BANCO DI SARDEGNA S.P.A., PIAZZA DE GASPERI, 12 OLMEDO 07040 (SS)**;

a favore di **Tedde Antonietta**, Proprietà pari a $\frac{1}{4}$, versati su IBAN: **IT28M0306985031615224044765** presso: **INTESA SANPAOLO S.P.A., VIALE DELLE VIGNE, 12/A PORTO TORRES 07046 (SS)**.

8.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che il **Contratto Definitivo** dovrà prevedere l'obbligazione della **Parte Promissaria Concessionaria**, ovvero di qualsiasi soggetto al quale il presente **Contratto Preliminare** dovesse essere ceduto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** in forza dell'articolo 13, di stipulare una polizza fidejussoria a prima richiesta, di durata annuale rinnovabile, per l'importo della **Rata Annuale**, la quale preveda l'escussione della garanzia anche in mancanza del pagamento dei premi a carico del soggetto obbligato contraente. La polizza fidejussoria dovrà essere emessa da una compagnia di assicurazione iscritta nello speciale albo dell'IVAS ed avente sede legale in Italia. La **Parte Promissaria Concessionaria** o il terzo cessionario del presente **Preliminare**, si impegna a consegnare copia conforme della polizza assicurativa

ITG.rub.710



Tedde Antonietta
Muzzu Giancarlo

all'atto della stipula del **Contratto Definitivo** con espressa previsione che, in mancanza, il presente **Preliminare** si intenderà risolto di diritto, salvo il diritto del **Proprietario** al trattenimento della caparra.

8.6 Le **Parti** si danno espressamente atto che il **Corrispettivo** è stato determinato a "misura" sulla base della superficie del **Terreno** utile e fruibile per lo sviluppo e realizzazione dell'**Impianto** pari a circa 11,5 ettari, e che il **Corrispettivo** potrebbe subire delle modifiche proporzionali nel suo ammontare effettivo e finale in ragione della effettiva estensione dei terreni costituenti il **Terreno** destinato alla realizzazione del progetto in base al progetto definitivo ed esecutivo e alle **Autorizzazioni** rilasciate.

Articolo 9 - Recesso

9.1 **TEP** potrà recedere dal **Preliminare** in qualsiasi momento, indipendentemente dall'avvenuto verificarsi della **Condizione Sospensiva**.

9.2 In considerazione di quanto previsto in premessa e ferme le condizioni di cui sopra, le **Parti** riconoscono alla **Parte Promissaria Concessionaria** la facoltà unilaterale di recedere dal **Preliminare** qualora decida, a proprio insindacabile giudizio, di non voler accettare il **Preventivo di Connessione** elaborato dal gestore di rete; tale decisione dovrà essere assunta e comunicata al **Proprietario** entro 30 giorni dal ricevimento del **Preventivo di Connessione**. In tale evenienza, il **Preliminare** dovrà intendersi automaticamente sciolto e le **Parti** non avranno nulla a chiedere e/o a pretendere l'una nei confronti dell'altra.

9.3 Le **Parti** convengono che in caso di recesso di **TEP**, la stessa dovrà inviare comunicazione scritta al **Proprietario**, secondo le modalità e agli indirizzi indicati al successivo art. 16, in cui dichiarerà di voler esercitare il diritto di recesso.

9.4 L'efficacia del recesso decorrerà in ogni caso dalla data di ricevimento di tale comunicazione. Le **Parti** convengono, inoltre, che, in tali casi il **Proprietario** non potrà pretendere da **TEP** alcunché a qualsivoglia titolo o ragione ad esclusione della caparra confirmatoria come previsto all'art. 8.2 del **Preliminare** o dell'ulteriore caparra qualora il recesso avvenga dopo la scadenza

MG 2024



Beolha Ambrosiotti
Cella
P. M. 2024

del Primo Termine.

9.5 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del **Proprietario**, che limitino parzialmente o impediscano alla **Parte Promissaria Concessionaria** l'autorizzazione e costruzione dell'**Impianto**, la **Parte Promissaria Concessionaria** avrà la facoltà di recedere immediatamente dal **Preliminare**, fatto salvo il diritto per la **Parte Promissaria Concessionaria** a richiedere risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

Articolo 10 - Dichiarazioni, Garanzie e Impegni del Proprietario

10.1 Il **Proprietario** dichiara e garantisce:

- a) di avere la piena e completa proprietà e disponibilità del **Terreno** e che lo stesso è libero da ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù, oneri reali, pignoramenti, sequestri, liti pendenti, diritti personali di godimento ed altri vincoli di sorta;
- b) che il **Terreno** non è interessato da agenti inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, o altre sostanze pericolose o meno.

10.2 Il **Proprietario** si impegna sin d'ora e per tutta la durata del **Preliminare**:

- a) a porre in essere ogni azione necessaria per addivenire alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo**, compresa la ripetizione della sottoscrizione del presente **Preliminare** avanti a notaio indicato da **TEP** nel termine di 15 giorni dal ricevimento della convocazione da parte di **TEP**;
- b) a consentire a **TEP**, alla **Società Veicolo** e al personale della stessa l'immissione in possesso al fine di effettuare, anche con mezzi meccanici, tutte le attività ritenute dalla stessa necessarie ai fini dello sviluppo e realizzazione dell'**Impianto** (*i.e.* misurazioni, analisi del suolo e del sottosuolo e/o rilievi, installazioni di apposita strumentazione, quali piranometri, *etc.*);
- c) a non concedere a terzi diritti, autorizzazioni o permessi che possano avere

Bedda Antonella

CP

Martin

TCGWTH



finalità analoghe e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la corretta manutenzione dell'Impianto;

- d) a non porre in essere, anche indirettamente o per interposta persona, comportamenti, fatti o atti che possano risultare di pericolo o comunque di pregiudizio o nocumento per l'Impianto ovvero che possano in qualunque momento ostacolare l'attività di sviluppo, realizzazione, esercizio e corretta manutenzione dell'Impianto;
- e) a rilasciare espressa autorizzazione e procura irrevocabile a TEP e alla Società Veicolo a procedere al frazionamento del Terreno e a stipulare il contratto di ricognizione al fine di identificare catastalmente la porzione del Terreno sulla quale i Diritti saranno costituiti, il tutto con i più ampi poteri e facoltà e con promessa di rato e valido;
- f) ad autorizzare sin d'ora TEP e la Società Veicolo, a richiedere al competente conservatore dei registri immobiliari, con esonero di ogni responsabilità del Proprietario, l'annotazione dell'indicazione specifica dell'area su cui sono costituiti i Diritti, senza la necessità di acquisire il previo consenso del Proprietario e senza la necessità del suo intervento ai fini della predetta annotazione;
- g) a mantenere indenne e manlevata TEP e/o la Società Veicolo da ogni pretesa che possa essere avanzata da terzi in ordine al possesso del Terreno;
- h) a rilasciare per iscritto ogni eventuale dichiarazione, in relazione al Terreno, necessaria per lo sviluppo e realizzazione, esercizio e corretta manutenzione dell'Impianto;
- i) a cedere a TEP o alla Società Veicolo il diritto di servitù su altre porzioni di Terreno ovunque ricadenti, senza per questo richiedere un incremento del Corrispettivo, nel caso in cui per motivi tecnici, logistici o altro, in fase di realizzazione delle strade (su cui dovrà esercitarsi il diritto di servitù), si rendesse necessario spostare l'ubicazione delle stesse. Tali eventuali modificazioni saranno concordate tra le Parti in fase di realizzazione dell'Impianto.
- j) a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per l'accatastamento del Terreno e ogni altra formalità richiesta per la costituzione dei Diritti.

REGISTRATO



Benedetta Antonelli
Gelli
Pizzini

Articolo 11 – Impegni della Parte Promissaria Concessionaria

11.1 La **Parte Promissaria Concessionaria** si impegna sin d'ora e per tutta la durata del **Preliminare** e del **Contratto Definitivo**:

- a. a garantire il puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del **Preliminare** e segnatamente degli impegni di cui all'Articolo 8;
- b. ad assumersi la responsabilità degli eventuali danni che possano essere arrecati al **Terreno** in considerazione delle attività legate allo sviluppo e realizzazione della parte di **Impianto** ricadente sul **Terreno**.

11.2 In deroga all'art. 953 c.c., all'estinzione dei **Diritti**, l'**Impianto** ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connesso che saranno realizzati sul **Terreno**, resteranno di esclusiva proprietà della **Parte Promissaria Concessionaria** o della **Società Veicolo** la quale si impegna, nei successivi 6 (sei) mesi, a rimuovere dal **Terreno**, a propria cura e spese tutti i componenti amovibili dell'**Impianto** con espresso obbligo di remissione in pristino dello stato originario del **Terreno** così come consegnato al momento della firma del **Contratto Definitivo**. A tal fine, il **Proprietario** si impegna a consentire a **TEP** e ai suoi incaricati, di continuare ad occupare il **Terreno** per il termine perentorio di mesi 6 (sei) dalla data di estinzione dei **Diritti**, al fine della predetta rimozione.

11.3 Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in capo al **Proprietario**.

Articolo 12 - Costituzione di garanzie

12.1 La **Parte Promissaria Concessionaria**, ovvero qualsiasi soggetto al quale il presente **Contratto Preliminare** dovesse essere ceduto dalla **Parte Promissaria Concessionaria** in forza dell'articolo 13, ove a suo insindacabile

Bealoh Auto/idea
C. G. G.
M. M. M.

REGOLARE



giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'Impianto.

12.2 Il **Proprietario** acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla **Parte Promissaria Concessionaria sul Terreno**, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti al **Proprietario**.

Articolo 13 – Cessione del Contratto

13.1 Il **Proprietario** espressamente riconosce alla **Parte Promissaria Concessionaria** la facoltà di cedere, a propria insindacabile scelta, il presente **Preliminare** in favore di una società partecipata e/o collegata alla **Parte Promissaria Concessionaria** o a società terze controllate dall'**Investitore** (tali società, di seguito congiuntamente "**Società Veicolo**"), o di nominare un terzo per la stipula del **Contratto Definitivo**, ai sensi dell'art. 1401 c.c.

13.2 Il **Proprietario** presta sin d'ora il proprio consenso alla cessione che dovrà essere notificata dalla **Parte Promissaria Concessionaria** entro 30 (trenta) giorni dal perfezionamento dell'atto di cessione. La nomina del terzo, ai sensi dell'art. 1401 c.c., potrà avvenire fino al giorno fissato della stipula del **Contratto Definitivo**.

13.3 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle **Parti** integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al **Proprietario**.

Articolo 14 - Equità dei corrispettivi

11/12/2024



Boobah Antonio
G
P

14.1 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi pattuiti con il presente **Contratto Preliminare** sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come l'equo compenso spettante al **Proprietario** con riferimento alla disponibilità da parte della **Parte Promissaria Concessionaria** del **Terreno** per le finalità sopra descritte.

14.2 Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del **Proprietario** di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del **Corrispettivo** dovuto dalla **Parte Promissaria Concessionaria**.

14.3 Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del **Corrispettivo** si è tenuto conto dell'eventualità che a carico del **Terreno** possano sorgere oneri, pesi e vincoli connessi alla realizzazione, al funzionamento o alla manutenzione dell'**Impianto** nonché dell'eventualità di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del **Proprietario** dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto **Impianto**, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

Articolo 15 - Spese accessorie

15.1 Tutte le spese e oneri relativi al **Preliminare**, alla sua registrazione ed eventuali trascrizioni e cancellazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, saranno a esclusivo carico della **Parte Promissaria Concessionaria**.

Articolo 16 - Comunicazioni

16.1 Qualsiasi comunicazione e/o notificazione relativa al **Preliminare** sarà inviata per iscritto, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, all'indirizzo dell'altra parte come in appresso indicato.

Quanto al **Proprietario**:

1190570



Handwritten signatures and notes on the right margin, including the name "Benedetta Anna..." and other illegible signatures.

Il sig. Muzzu Salvatore nato a Sassari (SS) il 29.07.1976, residente a Sassari (SS) in S.V. La Melagranadda, 3_ codice fiscale: MZZ SVT 76L 29I 452I;

La sig.ra Tedde Antonietta nata a Porto Torres (SS) il 25.08.1953, residente a Sassari (SS) in S.V. La Melagranadda, 3_ codice fiscale: TDD NNT 53M 65G 924L;

La sig.ra Muzzu Maria Giovanna nata a Sassari (SS) il 13.12.1984, residente a Sassari (SS) in S.V. La Melagranadda, 3_ codice fiscale: MZZ MGV 84T 53I 452I;

Il sig. Muzzu Giancarlo nato a Sassari (SS) il 07.01.1979, residente a Porto Torres (SS) in Piazza Veneto_ codice fiscale: MZZ GCR 79A 07I 452J;

Quanto a TEP:

TEP Renewables (Italia) s.r.l.

Viale Shakespeare, n. 71_00144 Roma (RM)

Alla riservata attenzione dell' Ing. Maurizio Croce,

e-mail: m.croce@teprenewables.com

pec. tepitalia@legalmail.it

Articolo 17 – Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

17.1 Il presente Preliminare è disciplinato dalla legge italiana.

17.2 Le Parti useranno ogni ragionevole sforzo al fine di risolvere in via amichevole ogni difficoltà o controversia che dovesse insorgere tra esse.

17.3 Per ogni controversia derivante da, o comunque connessa al Preliminare, sarà esclusivamente competente il Foro di Roma intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Articolo 18 – Riservatezza

18.1 Il Proprietario per tutta la durata del Preliminare e del Contratto

FLG RUOTU



Tedde Antonietta



Definitivo si obbliga a non comunicare a terzi, pubblicare, divulgare né consentire la divulgazione delle informazioni riservate riferibili allo sviluppo, realizzazione, esercizio e manutenzione dell'Impianto di TEP e/o della Società Veicolo.

Articolo 19 – Codice Etico

19.1 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condotta del loro lavoro si ispira a principi di buona fede, correttezza, trasparenza, onestà e che la loro attività viene sempre eseguita nel rispetto dei dettami della lotta alla corruzione scaturenti dalle leggi applicabili tra cui, a titolo esemplificativo la legge italiana anti-corruzione N. 190/2012, l'UK Bribery Act 2010 e l'US Foreign Corrupt Practices Act, così come qualsiasi altra legge contro la corruzione adottata a livello internazionale, al fine di implementare i trattati internazionali contro la corruzione, come la Convenzione sulla lotta alla corruzione di pubblici ufficiali stranieri nelle transazioni commerciali internazionali e la Convenzione delle Nazioni Unite contro la corruzione.

Le Parti si impegnano pertanto anche a nome dei rispettivi dipendenti e/o collaboratori, di astenersi da condotte illegali e comportamenti considerati criminali in base alla suddetta legislazione anticorruzione nell'esecuzione delle attività di cui al presente **Preliminare**.

Le Parti dichiarano di non essere mai stati condannate negli ultimi 5 (cinque) anni, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati e/o illeciti amministrativi contemplati dal Decreto Legislativo n. 231/2001.

Articolo 20 – Varie

20.1 Il presente **Preliminare**, debitamente sottoscritto dalle Parti, annulla e sostituisce qualsivoglia pattuizione o accordo precedentemente intercorsi tra le Parti, aventi analogo oggetto o comunque relativi all'Impianto.

20.2 Le Parti espressamente convengono che il presente **Preliminare** potrà essere sottoscritto anche mediante firma elettronica apposta in luoghi e momenti diversi, e trasmissione a mezzo PEC, ove l'ultima firma/data varrà quale

Handwritten signature: *Beob. A. ...*

Handwritten signature: *MG. ...*

Handwritten signature: *[Signature]*

momento di conclusione del **Preliminare**.

20.3 Le Parti espressamente convengono che, a semplice richiesta di TEP, le Parti dovranno ripetere il presente **Preliminare** avanti a un notaio in forma di scrittura privata autenticata o atto pubblico da registrare e trascrivere a spese di TEP. Tale nuovo contratto preliminare avrà il medesimo contenuto del presente **Preliminare** salve modifiche concordate tra le Parti o previste per legge o dal presente **Preliminare**.

20.4 Ai fini della eventuale trascrizione del **Preliminare**, il **Proprietario** rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari.

20.5 Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le Parti dichiarano di aver attentamente negoziato tutte le pattuizioni del presente **Preliminare**

20.6 Le Parti prendono atto che l'Investitore ha un'opzione di acquisto dell'intero capitale sociale della Società **Veicolo** e che tale opzione è esercitabile al momento del rilascio delle **Autorizzazioni** per la costruzione del **Progetto**.

Sassari, 15/06/2022

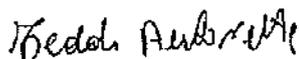
IL PROPRIETARIO

TEP RENEWABLES (ITALIA) SRL

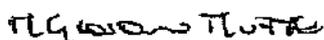
Muzzu Salvatore



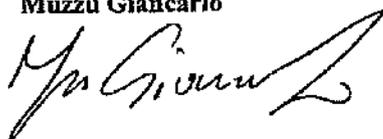
Tedde Antonietta



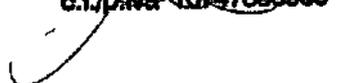
Muzzu Maria Giovanna



Muzzu Giancarlo



TEP Renewables (Italia) srl
via Shakespeare 71
00144 - Roma
c.f./p.iva 10747860660



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **24/08/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/08/2022

Dati identificativi: Comune di **SASSARI (I452B) (SS)** Sezione **NURRA**
Foglio **27** Particella **331**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 392,19**
agrario **Euro 261,46**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **126.563 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/08/2019 Pratica n. SS0057643 in atti dal 19/08/2019 IST.56507 DEL 07/08/19 (n. 4085.1/2019)

> **Dati identificativi**

Comune di **SASSARI (I452B) (SS)**
Sezione **NURRA**
Foglio **27** Particella **331**

Tipo Mappale del 17/06/2019 Pratica n. SS0044136 in atti dal 17/06/2019 presentato il 17/06/2019 (n. 44136.1/2019)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 392,19**
agrario **Euro 261,46**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**
Superficie: **126.563 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/08/2019 Pratica n. SS0057643 in atti dal 19/08/2019 IST.56507 DEL 07/08/19 (n. 4085.1/2019)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4

- > **1. MUZZU Giancarlo**
(CF MZZGCR79A07I452J)
nato a SASSARI (SS) il 07/01/1979
Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 1)
- > **2. MUZZU Maria Giovanna**
(CF MZZMGV84T53I452I)
nata a SASSARI (SS) il 13/12/1984
Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 1)
- > **3. MUZZU Salvatore (CF MZZSVT76L29I452I)**
nato a SASSARI (SS) il 29/07/1976
Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 1)
- > **4. TEDDE Antonietta**
(CF TDDNNT53M65G924L)
nata a PORTO TORRES (SS) il 25/08/1953
Diritto di: Proprieta' per 3/9 (deriva dall'atto 1)

1. TABELLA DI VARIAZIONE del 17/06/2019 registrato
in data - presentato il 17/06/2019 n. 44136.1/2019 -
Pratica n. SS0044136 in atti dal 17/06/2019

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/08/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/08/2022

Dati identificativi: Comune di **SASSARI (I452B) (SS)** Sezione **NURRA**
Foglio **30** Particella **17**

Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 570,07**

 agrario **Euro 427,48**

Superficie: **276.675** m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 569,17	Euro 0,90
Reddito agrario	Euro 426,88	Euro 0,60
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	275.517	1.158
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	2	3

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2014 Pratica n. SS0194204 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 36034.1/2014)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/05/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2014.0606701 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA565.2014.0001504)

> Dati identificativiComune di **SASSARI (I452B) (SS)**
Sezione **NURRA**
Foglio **30** Particella **17**

Impianto meccanografico del 06/11/1985

> Dati di classamentoParticella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 570,07**agrario **Euro 427,48**Superficie: **276.675** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 569,17	Euro 0,90
Reddito agrario	Euro 426,88	Euro 0,60
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	275.517	1.158
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	2	3

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2014 Pratica n. SS0194204 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 36034.1/2014)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/05/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2014.0606701 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA565.2014.0001504)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

> **1. COSSU Franco (CF CSSFNC57D27I452F)**
nato a SASSARI (SS) il 27/04/1957
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE EX LEGE di CASULA LUIGIA del
02/02/2020 Registrazione Volume 88888 n. 90678
registrato in data 25/02/2021 - Trascrizione n.
2643.2/2021 Reparto PI di SASSARI in atti dal
11/03/2021

> **2. COSSU Giovanni Antonio
(CF CSSGNN63T12I452J)**
nato a SASSARI (SS) il 12/12/1963
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> **3. COSSU Salvatore
(CF CSSSVT53L17G156Q)**
nato a OSILO (SS) il 17/07/1953
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90