

Contratto Preliminare di costituzione di diritto di
superficie

Con il presente atto redatto per scrittura privata per concorde volontà delle parti e che resterà depositato nella raccolta degli atti del Notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni, tra i sottoscritti soggetti da una parte

- FONDAZIONE SINISCALCO CECI EMMAUS O.N.L.U.S.
con sede legale in Foggia alla Via Manfredonia Km.2,100, C.F.00167090711 Persona Giuridica civilmente riconosciuta iscritta al n.322 del Registro delle Persone Giuridiche della Regione Puglia in persona di DE PADOVA Rita nata a Foggia il 20 maggio 1955 domiciliata per la carica in Foggia via Manfredonia Km.2,100 in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante in esecuzione di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 31 luglio 2019 (di seguito denominato anche il "Proprietario")
-da una parte -

e

FORTORE ENERGIA S.P.A. con sede legale in Roma (RM)-00144, Piazza Marconi 15, e sede amministrativa in Lucera (FG) -71036, s.s. 17, km 327, località Perazzo, capitale sociale Euro 20.000.000,00 i.v., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma 03151540717, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante LA PISCOPIA Giovanni nato a Foggia il 04 agosto 1971 domiciliato per la carica in Roma piazza G.Marconi presso la sede legale (di seguito anche la "Società")
-dall'altra-

Il Proprietario e la Società congiuntamente definiti anche le "Parti" e, singolarmente la "Parte",

premesse che

a) il Proprietario è proprietario ed esclusivo possessore di un terreno a destinazione agricola - secondo i vigenti strumenti urbanistici - avente una superficie complessiva di Ha 74.68.78, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Lucera (FG)

Foglio 59, particella 4 di Ha 54.05.66

Foglio 54, particella 30 di Ha 12.32.52

Foglio 54, particella 39 di Ha 8.30.60

(qui di seguito congiuntamente i "**Terreni**"), come meglio identificati nei relativi estratti di mappa che si allegano al presente atto sotto la lettera A, confinanti tutt'intorno con le particelle 2, 7, 8 del Foglio n. 58; le particelle 5, 128, 129 del Foglio n. 59; le particelle 192, 196 del Foglio n. 60; le particelle 24, 25, 26, 41, 40, 232, 20 del Foglio n. 54; le particelle 4, 39, 41 del Foglio n. 57 .

b) è intenzione della Società realizzare, nell'ambito del Comune di Lucera (FG), un impianto agro-fotovoltaico e le relative opere connesse, comprensive in particolare delle opere per la connessione alla rete elettrica di trasmissione nazionale (qui di seguito il "**Progetto**" o l'"**Impianto**");

c) è interesse della Società acquistare il diritto reale di superficie e i connessi diritti di servitù, infra descritti, sui Terreni o su una porzione dei Terreni avente una superficie non inferiore a Ha 43 (ettari quarantatre are zero centiare zero), alle condizioni qui di seguito definite;

d) l'interesse della Società all'acquisto del diritto di superficie è espressamente condizionato al verificarsi di una serie di condizioni sospensive come meglio specificate all'art.4.1;

e) è intenzione del Proprietario costituire il diritto di superficie, e connessi diritti di servitù infra descritti, a favore della Società per la durata della vita utile dell'Impianto, pari a 33 (trentatré) anni, inclusivo del periodo di costruzione e successiva rimozione dell'Impianto;

f) il Proprietario prende atto che il Progetto potrà essere realizzato da società che sia - direttamente od indirettamente - controllante, controllata o collegata alla Società (ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile) o che sia direttamente od indirettamente controllata dalla o collegata alla controllante della Società (qui di seguito l'"**Affiliata**") o che comunque sia da questa partecipata (la "**Partecipata**");

g) il Proprietario, tenuto conto di quanto previsto alla precedente premessa d), punto (iv), dà atto che la Società potrà trasferire in capo agli enti finanziatori, o a soggetti terzi da quest'ultimi designati, i diritti e le obbligazioni nascenti dalla presente Scrittura Privata, purché si tratti di investitori o finanziatori di natura istituzionale o comunque di soggetti terzi dotati di adeguate capacità finanziarie e la cui organizzazione sia improntata al rispetto di elevati standard etici.

h) l'esatta eventuale identificazione della porzione dei Terreni, qualora non siano oggetto per intero della costituzione del diritto di superficie, sarà definito in modo univoco dalla Società al conseguimento dell'autorizzazione per la costruzione ed esercizio dell'impianto e comunque prima della stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie a favore della Società (di seguito, l' "**Atto**"), fermo restando l'impegno della stessa ad informare periodicamente il Proprietario in merito all'andamento dell'iter autorizzativo.

In tale circostanza, le Parti si impegnano reciprocamente a formalizzare la costituzione del diritto di superficie sulle nuove aree individuate attraverso scritture private dedicate. Tutto ciò premesso, tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Scrittura Privata.

Articolo 2

2.1 Il Proprietario, senza riserva alcuna, promette di costituire in favore della Società, che promette a sua volta di

accettare alle condizioni definite nella presente Scrittura

Privata e in particolare subordinatamente al verificarsi delle Condizioni, il diritto di superficie, libero da pesi, vincoli e oneri di qualsiasi genere, sul terreno a destinazione agricola in agro di Lucera (FG) come descritto al punto a) della premessa, descrizione che qui deve intendersi integralmente riportata e trascritta per la durata complessiva di 33 (trentatré) anni, comprensivo del tempo necessario alla costruzione ed alla successiva rimozione dell'Impianto.

Il Proprietario esibisce il Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche relative ai terreni oggetto del presente atto rilasciato dal Comune di Lucera in data 09/06/2020 che si allega al presente atto sotto la lettera B e, con riferimento al contenuto di detto certificato dichiara che dalla data del suo rilascio fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

2.2 Con la sottoscrizione dell'Atto il Proprietario costituirà, altresì, su porzioni dei medesimi Terreni, che saranno individuate dalla Società al momento della conclusione dell'Atto, per egual periodo, le servitù aeree, di passaggio e di cavidotto, eventualmente anche in favore di terzi (quali a titolo indicativo E-Distribuzione S.p.A. e/o Terna S.p.A.) strettamente necessarie alla costruzione, connessione alla rete, esercizio e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto e delle opere di connessione. Resta inteso che la Società garantirà la rimozione di tutte le opere realizzate dai terzi in forza delle servitù concesse dal Proprietario, qualora risultino di ostacolo al godimento dei beni, secondo la loro destinazione d'uso; fermo restando che la Società sarà obbligata al ripristino dello *status quo ante* anche con riferimento alle opere eseguite dai terzi, operando i rimedi previsti dal successivo articolo 4.

2.3. Il Proprietario dà espressamente atto che la costituzione del diritto di superficie e del connesso diritto di servitù a favore della Società è finalizzata alla realizzazione e alla successiva gestione dell'Impianto.

2.4 Il Proprietario, inoltre, presta sin da ora il proprio consenso all'utilizzo in locazione temporanea, ai termini e condizioni a convenirsi tra le Parti, di una porzione dei Terreni, individuata dalla Società, necessaria alla movimentazione dei mezzi, al deposito di materiale, all'installazione della cartellonistica e comunque di tutto quanto necessario per la realizzazione dell'Impianto.

2.5 Il Proprietario manifesta sin da ora la più fattiva collaborazione ad espletare le necessarie formalità innanzi alle autorità competenti, anche a mezzo della sottoscrizione di atti e/o contratti idonei ai fini delle successive trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, purché ciò sia a totali cure e spese della Società e senza onere alcuno a carico del Proprietario;

2.6 L'obbligo del Proprietario di promettere la costituzione

del diritto di superficie e delle connesse servitù a favore della Società comporta altresì l'obbligo del Proprietario medesimo di astenersi dal compimento di qualsivoglia attività che possa pregiudicare l'avveramento delle Condizioni, ferma restando la facoltà del Proprietario di continuare a coltivare i Terreni e/o la porzione di essi, e compiere ogni attività strumentale all'incasso dei contributi AGEA sino alla stipula dell'Atto.

Articolo 3

3.1 Le Parti convengono che, quale corrispettivo per la costituzione da parte del Proprietario, e in favore della Società, del diritto di superficie, la Società corrisponderà al Proprietario, i seguenti importi:

- a. un importo annuo pari ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per ettaro di terreno concesso in diritto di superficie e/o servitù (i **"Canoni Periodici"**), da corrispondersi a partire dalla data di stipula del contratto definitivo di cui al successivo articolo 4, in un'unica soluzione, in anticipo per ogni annualità, entro il primo giorno di decorrenza del termine di efficacia per la prima annualità, ed entro lo stesso giorno, del medesimo mese, per ogni annualità successiva,

o, alternativamente,

- b. previo imprescindibile accordo tra le Parti, un importo onnicomprensivo *una tantum* pari ad Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00) per ettaro di terreno concesso in diritto di superficie e/o servitù, da corrispondersi contestualmente alla stipula dell'Atto (l' **"Importo Una-Tantum"**).

3.2 Oltre agli importi indicati al precedente paragrafo 3.1 la Società, contestualmente alla stipula dell'Atto, verserà *una tantum* al Proprietario un ulteriore importo pari ad euro 1.000,00 (mille/00) per ettaro impegnato dal diritto di superficie e/o servitù.

3.3 A partire dalla sottoscrizione della Presente Scrittura Privata e fino alla stipula dell'Atto, la società verserà al Proprietario un importo annuo pari ad euro 8.000,00 (ottomila), a titolo di caparra confirmatoria (di seguito la **"Caparra Confirmatoria"**).

3.4. Il pagamento della Caparra Confirmatoria avverrà in un'unica soluzione, in anticipo per ogni annualità, ed entro lo stesso giorno, del medesimo mese, per ogni annualità successiva.

3.5. L'importo versato a titolo di Caparra Confirmatoria verrà dedotto dal primo canone di cui al precedente articolo 3.1.

3.6. Il Proprietario dichiara sin da ora di voler ricevere tutti i pagamenti previsti mediante bonifico bancario al conto corrente n° IBAN IT69S0501804000000011443603 intestato a FONDAZIONE SINISCALCO CECI-EMM.

3.7. Il Proprietario in caso di mancato pagamento dei Canoni Periodici o della Caparra Confirmatoria entro le scadenze

stabilite, decorsi trenta giorni dalla diffida ad adempiere inoltrata alla Società, avrà diritto a sentir dichiarare risolto di diritto la presente Scrittura Privata e/o l'Atto.

3.8. La Società verserà al Proprietario entro due (2) giorni dalla sottoscrizione della presente Scrittura Privata l'importo pari ad euro 3.000,00 (tremila/00) a titolo di rimborso dei costi sostenuti per addivenire alla conclusione del presente accordo, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato al precedente articolo 3.6. L'accredito della somma costituirà per la Società quietanza di pagamento. Tale importo non sarà imputato a decurtazione dei Canoni Periodici o dell'Importo Una Tantum e non sarà comunque oggetto di restituzione da parte del Proprietario alla Società anche nel caso in cui, per qualsivoglia motivo, non si addivenga alla stipula dell'Atto, o lo stesso Atto in seguito si risolva.

3.9. Il Proprietario espressamente riconosce che il corrispettivo ad esso spettante alla stregua dei precedenti commi 3.1 e 3.2 del presente articolo 3 è ritenuto congruo, dando atto in particolare che detto corrispettivo si intende satisfattivo e comprensivo anche delle facoltà e dei diritti concessi alla Società alla stregua del successivo articolo 4.

Articolo 4

4.1 La stipula dell'Atto è da intendersi sospensivamente condizionata, ai sensi dell'articolo 1353 c.c., nell'esclusivo interesse della Società al verificarsi delle seguenti condizioni entro il termine di cui all'articolo 5 (come eventualmente prorogato):

- (i) Verifica da parte della Società della fattibilità dell'Impianto e della sussistenza delle condizioni tecnico-economiche per la sostenibilità e realizzabilità del progetto, ivi comprese a titolo esemplificativo la sussistenza di idonee condizioni di connessione elettrica, topografiche, geologiche, idrogeologiche ed idrauliche necessarie per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico e scaturenti da elementi oggettivi;
- (ii) Positiva conclusione di tutti gli iter amministrativi ed ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed all'esercizio dell'Impianto, ivi compresa l'autorizzazione all'allaccio alla rete di distribuzione o trasmissione; a tal fine la Società assume l'obbligo di attivare tutte le procedure amministrative necessarie;
- (iii) L'assenza di qualunque vincolo o onere, di trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché l'assenza di qualunque vincolo od onere che possa pregiudicare lo sfruttamento del Terreno da parte della Società;
- (iv) La condizione di sostenibilità economico-finanziaria e di bancabilità dell'Impianto e l'ottenimento del finanziamento (di seguito, le "Condizioni").

Resta inteso che, in caso di mancato avveramento anche solo di una delle Condizioni, nel termine convenuto la presente

Scrittura Privata si intenderà risolta, ferma restando la fa-

coltà della Società di rinunciare espressamente ad alcuna o tutte le Condizioni. A tale riguardo il Proprietario dichiara la propria disponibilità e a tal fine fin da ora si impegna a concludere l'Atto anche prima dell'avveramento delle Condizioni, che si dà atto esser dedotte ad esclusivo beneficio della Società, allorquando la Società ne faccia richiesta formale, richiesta da inoltrarsi al Proprietario almeno 30 giorni prima.

4.2 Costituirà onere a carico della Società notificare formalmente al Proprietario (i) l'avveramento delle suindicate Condizioni oppure (ii) la richiesta di voler addivenire alla stipula dell'Atto, indipendentemente dal verificarsi di tutte le Condizioni. La stipula dell'Atto dovrà avere luogo entro 30 giorni dalla ricezione della predetta notifica fermo restando che non potrà avvenire prima del termine dell'annata agraria in corso, salvo che sui Terreni o sulla porzione di essi siano già stati raccolti i frutti.

. La Società potrà comunque decidere, previo accordo con il Proprietario e/o eventuali terzi affittuari, di anticipare il termine per la sottoscrizione dell'Atto. In questo caso sarà tenuta a corrispondere al Proprietario e/o ai terzi affittuari un importo pari al contributo AGEA eventualmente perso ed il ristoro per le perdite derivanti dalla mancata raccolta dei frutti.

4.3 Il Proprietario, prendendo atto che l'interesse della Società all'acquisto del Diritto di Superficie è subordinato in particolare al positivo esaurimento dell'iter autorizzativo di cui all'art. 4.1 sin da ora espressamente attribuisce e riconosce alla Società titolo di disponibilità dei Terreni e/o della porzione di essi - nei limiti *supra* definiti - ai soli scopi autorizzativi e progettuali dell'Impianto, con ciò autorizzando la Società a far menzione dei Terreni e/o della porzione di essi nelle domande, istanze, richieste da formularsi nell'ambito del succitato iter autorizzativo. Dal momento della sottoscrizione della presente Scrittura e fino alla stipula dell'Atto, quanto concesso ora dal proprietario alla Società non costituisce trasmissione di diritti reali né della detenzione ma consiste solo nella possibilità di accedere all'immobile per le sole finalità ora indicate.

4.4 Al fine di consentire alla Società il libero esercizio del Diritto di Superficie, l'Atto prevedrà che si procederà, secondo modalità a discrezione della Società, al frazionamento, se necessario, delle particelle di Proprietà del Proprietario di cui al punto a) della premessa e su cui sarà installato l'Impianto. A tal fine, per quanto possa occorrere, a mezzo dell'Atto il Proprietario autorizzerà espressamente e delegherà la Società, nella persona del suo legale rappresentante (il quale avrà facoltà di subdelega a favore di terzi) a stipulare unilateralmente atto di ricognizione idoneo all'identificazione catastale con frazionamento delle particelle a cura e spese della Società.

4.5 Le Parti sin da ora convengono che l'Atto prevedrà che al termine finale dell'efficacia, non ulteriormente prorogabile, delle autorizzazioni all'esercizio dell'Impianto, e pertanto allorquando cesserà, in via definitiva, il funzionamento dell'Impianto, il Diritto di Superficie a favore della Società si estingua, con conseguente riacquisto della piena proprietà dei Terreni e/o della porzione di essi da parte del Proprietario. Pertanto la Società provvederà alla cancellazione del Diritto di Superficie dai registri immobiliari a sua cura e spese.

4.6 Le parti sin da ora convengono che, entro 12 mesi dalla cessazione degli effetti dell'Atto per qualsivoglia ragione e comunque in qualsiasi altra ipotesi in cui si estingua il Diritto di Superficie, la Società, salvo differenti accordi raggiunti nelle more con il Proprietario, ripristinerà lo stato dei luoghi consistente nella rimozione di tutte le strutture realizzate, dalla società e/o dai terzi beneficiari della concessione delle servitù, sui Terreni e/o sulla porzione di essi ed al di sotto di essi fino ad una profondità di metri 1,0, con ripristino del terreno naturale dello stesso. Tale ulteriore periodo sarà pagato con un importo annuo pari a € 2500/ha di terreno per cui siano stati concessi i diritti di superficie e/o di servitù.

4.7 Le Parti sin da ora convengono che, a garanzia dell'adempimento dell'obbligazione che la Società assumerà nel rispetto di quanto convenuto al precedente paragrafo 4.6, e qualora questo fosse richiesto dagli enti che rilasceranno le autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'Impianto e sempre che tale previsione sia compatibile con gli obblighi assunti verso tali enti, la Società si impegnerà ad includere il Proprietario tra i beneficiari della polizza prestata a garanzia della dismissione dell'Impianto.

4.8 Cessata l'efficacia dell'Atto per qualsivoglia ragione, e trascorso infruttuosamente il termine, convenuto al precedente paragrafo 4.6, il Proprietario, salvo che non intenda mantenere in vita l'Impianto, potrà procedere a propria cura ed a spese della Società al ripristino dello *status quo ante*; in tal caso il Proprietario invierà alla Società un preventivo dei costi a sostenersi che si intenderà accettato dalla Società qualora quest'ultima, entro i successivi 30 (trenta) giorni, non provveda ad iniziare le opere volte al ripristino dello *status quo ante*.

4.9 La Società, oltre ad essere tenuta al rimborso dei costi a sostenersi per il ripristino dello *status quo ante*, nei termini convenuti al precedente paragrafo 4.8, risponderà di tutti i danni cagionati al Proprietario, che le Parti sin da ora quantificano in un importo pari ad un Canone Periodico indicato al precedente articolo 3, paragrafo 3.1, comma a).

Articolo 5

5.1 Ferme restando le condizioni sospensive di cui all'4, le Parti convengono che l'Atto verrà stipulato entro 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto, o

diverso termine come eventualmente prorogato ai sensi del

successivo articolo 5.2; la data, il luogo e l'ora di stipula del contratto definitivo e l'indicazione del Notaio saranno comunicati, a mezzo raccomandata a.r. o a mezzo posta elettronica certificata, dalla Società al Proprietario, con preavviso di giorni 15 (quindici).

5.2 Nel caso in cui una o tutte le Condizioni non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente Contratto, ovvero le stesse non dovessero essere rinunciate dalla Società, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti, fermo restando quanto previsto al successivo articolo 6. Resta inteso tra le Parti che la Società avrà diritto di estendere unilateralmente il termine previsto al precedente articolo 5.1 per un ulteriore periodo di 12 (dodici) mesi mediante comunicazione, a mezzo raccomandata a.r. o a mezzo posta elettronica certificata, da effettuare al Proprietario 30 (trenta) giorni prima della scadenza naturale della presente Scrittura Privata.

5.3 Nel caso di proroga, la Società si impegna a continuare il pagamento della Caparra Confirmatoria fino allo scadere del termine concordato per la proroga.

5.4 In caso di mancata o ritardata stipulazione dell'Atto per cause imputabili al Proprietario, la Società potrà comunque fare ricorso tra l'altro ai rimedi previsti dall'articolo 2932 Codice Civile.

Articolo 6

6.1 Qualora non si proceda, per qualsivoglia motivo, alla stipula dell'Atto, il Proprietario avrà diritto di trattenere l'importo pari al totale delle somme versate a titolo di "Caparra Confirmatoria" a saldo e stralcio, anche transattivo, di ogni e qualsiasi richiesta di danno, ed a fronte dell'espressa rinuncia, da parte del Proprietario, a qualsiasi altra pretesa e/o azione in merito, ivi inclusa - a titolo meramente esemplificativo - ogni azione di accertamento dell'obbligo di contrarre, ed in ogni caso a compensazione dell'indisponibilità giuridica dei beni oggetto della presente Scrittura Privata durante il periodo di efficacia della stessa.

Articolo 7

7.1 Il Proprietario fin da ora espressamente dichiara che i Terreni sono di sua piena ed esclusiva proprietà e sono liberamente disponibili e fin da ora garantisce che i Terreni sono e permarranno, alla stipula dell'Atto, di sua piena ed esclusiva proprietà e delle dimensioni indicate nella premessa a) ed, in particolare, sono e permarranno liberi da persone e da beni sia di sua proprietà che di terzi, e saranno liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ipoteche, privilegi, oneri fiscali, oneri di altra natura, pesi, vincoli e diritti di terzi a qualsiasi titolo, di natura reale e personale, che possano pregiudicare l'esercizio del diritto di superficie ed in generale dei diritti spettanti alla Società al-

la stregua della presente Scrittura Privata, nonché la libera fruizione per i fini di cui in Premessa, lettere b) e c), fermi restando i vincoli ambientali, aeronautici e militari eventualmente sussistenti.

7.2 Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto non è soggetto alla disciplina sulla prelazione agraria e pertanto nessuna attività dovrà essere svolta dalle parti a tale scopo.

7.3 Il Proprietario, per quanto possa occorrere, sin da ora si impegna a prestare la più fattiva collaborazione per l'ottenimento di ogni autorizzazione, concessione, licenza od altro atto amministrativo necessario per la costruzione ed esercizio dell'Impianto, ivi inclusa ogni opera ad esse relativa, purché avvenga a totali cure e spese della Società e senza onere alcuno a carico del Proprietario il quale potrà opporre legittimo rifiuto qualora tali attività risultino ostative alla coltivazione dei terreni e/o alla maturazione ed incasso dei contributi AGEA.

7.4 La Società si impegna a massimizzare, per quanto possibile e nel rispetto della normativa vigente, l'utilizzo di manodopera da parte dei soggetti svantaggiati della Comunità Sulla Strada di Emmaus Onlus, Associazione di volontariato (C.F. 01548610714), se muniti delle competenze richieste per le attività a compiersi (ovvero concluda con questi contratti di collaborazione); si impegna altresì a prevedere nel progetto interventi di mitigazione degli impatti ambientali, in particolare degli aspetti inerenti il consumo di suolo agricolo. In particolare la Società, anche attraverso la consulenza di professionisti qualificati, si impegna a condividere con il Proprietario il progetto degli interventi di mitigazione, che potrà riguardare anche aree diverse da quelle occupate dai moduli fotovoltaici ed oggetto della costituzione del diritto di superficie.

Articolo 8

8.1 Tenuto conto di quanto previsto alla premessa f), il Proprietario fin da ora presta il proprio irrevocabile consenso, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1406 Codice Civile e seguenti, a che la Società ceda la presente Scrittura Privata a favore di un'Affiliata o a società di cui dovesse possedere una partecipazione, purché si tratti di soggetti terzi dotati di adeguate capacità finanziarie e la cui organizzazione sia improntata al rispetto di elevati standard etici, con la conseguenza che le parti contraenti dell'Atto stesso saranno il Proprietario, da una parte, e l'Affiliata o la partecipata della Società, dall'altra.

8.2 Oltre quanto previsto nel precedente comma 8.1 del presente Articolo 8, il Proprietario sin da ora presta il proprio irrevocabile consenso a che la Società ceda, anche a titolo di garanzia, la presente Scrittura Privata e/o l'Atto, ed i diritti che ne conseguono, a favore di terzi che in futuro acquisiscano la proprietà del Progetto purché si tratti di investitori o finanziatori di natura istituzionale o co-

munque di soggetti terzi dotati di adeguate capacità finanziare e la cui organizzazione sia improntata al rispetto di elevati standard etici, così come a favore degli enti finanziatori o a soggetti terzi indicati dagli enti finanziatori, giusta la premessa g).

Articolo 9

De Padova Rita e La Piscopia Giovanni nelle predette qualità ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. per le ipotesi di dichiarazioni false a norma dell'art.35 comma 22 della Legge 04 agosto 2006 n.248 e successive modifiche dichiarano che

- le modalità di pagamento delle somme descritte nei superiori articoli, sono quelle ivi già descritte
- per la conclusione del presente atto non si sono avvalsi di alcun mediatore

Le Parti si danno reciprocamente atto che la presente scrittura privata è stata negoziata e redatta con l'ausilio dei propri consulenti.

Articolo 10

Per qualsiasi controversia dovesse sorgere in ordine all'interpretazione e all'esecuzione della presente Scrittura Privata, è competente esclusivamente il Foro di Foggia.

Articolo 11

Tutte le spese, imposte e tasse annesse e conseguenti alla stipula della Scrittura Privata, così come alla stipula dell'Atto, ivi incluse le spese notarili, saranno a carico della Società o della Affiliata o partecipata della Società. Si rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale possa nascere dal presente atto.

Il Proprietario

La Società

Firmato in originale

Rita de Padova

Giovanni La Piscopia

Numero di Repertorio 43330/di Raccolta 13446

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno quattordici del mese di luglio in Foggia nel mio studio in via Vincenzo della Rocca n.38 alle ore diciotto minuti trenta certifico io sottoscritta dottoressa Rossella SANNONER Notaio in Foggia iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Luce-
ra che

DE PADOVA Rita nata a Foggia il 20 maggio 1955 domiciliata in Foggia via Manfredonia Km.2,100 in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della FONDAZIONE SINISCALCO CECI EMMAUS O.N.L.U.S. con sede legale in Foggia alla Via Manfredonia Km.2,100, C.F.00167090711 Persona Giuridica civilmente riconosciuta iscritta al n.322

del Registro delle Persone Giuridiche della Regione Puglia in

esecuzione di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 31 luglio 2019

LA PISCOPIA Giovanni nato a Foggia il 04 agosto 1971 domiciliato per la carica in Roma piazza G.Marconi presso la sede legale di cui appresso nella sua qualità di Amministratore Unico per l'ordinaria e la straordinaria amministrazione e legale rappresentante della società FORTORE ENERGIA S.P.A. società costituita in Italia con sede legale in Roma Piazza Marconi 15, capitale sociale Euro 20.000.000,00 versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma 03151540717, Numero RM - 1592839 del R.E.A. presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa hanno sottoscritto in mia presenza il presente atto, previa lettura da me Notaio datane alle parti

Certifico inoltre che

DE PADOVA Rita nata a Foggia il 20 maggio 1955 domiciliata in Foggia via Manfredonia Km.2,100 in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della FONDAZIONE SINISCALCO CECI EMMAUS O.N.L.U.S. con sede legale in Foggia alla Via Manfredonia Km.2,100, C.F.00167090711 Persona Giuridica civilmente riconosciuta iscritta al n.322 del Registro delle Persone Giuridiche della Regione Puglia in esecuzione di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 31 luglio 2019

LA PISCOPIA Giovanni nato a Foggia il 04 agosto 1971 domiciliato per la carica in Roma piazza G.Marconi presso la sede legale di cui appresso nella sua qualità di Amministratore Unico per l'ordinaria e la straordinaria amministrazione e legale rappresentante della società FORTORE ENERGIA S.P.A. società costituita in Italia con sede legale in Roma Piazza Marconi 15, capitale sociale Euro 20.000.000,00 versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma 03151540717, Numero RM - 1592839 del R.E.A. presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma

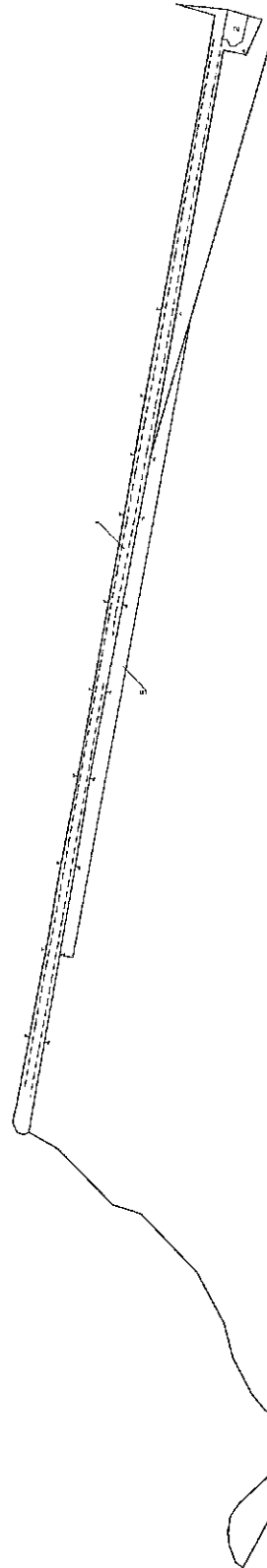
della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa hanno reso e sottoscritto in mia presenza la dichiarazione contenuta nell'art.9

dell'atto che precede da me Notaio edotte e rese consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 per le ipotesi di dichiarazioni false.

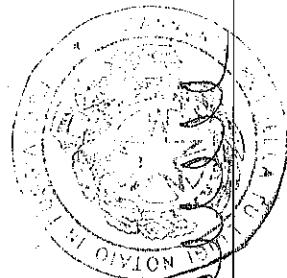
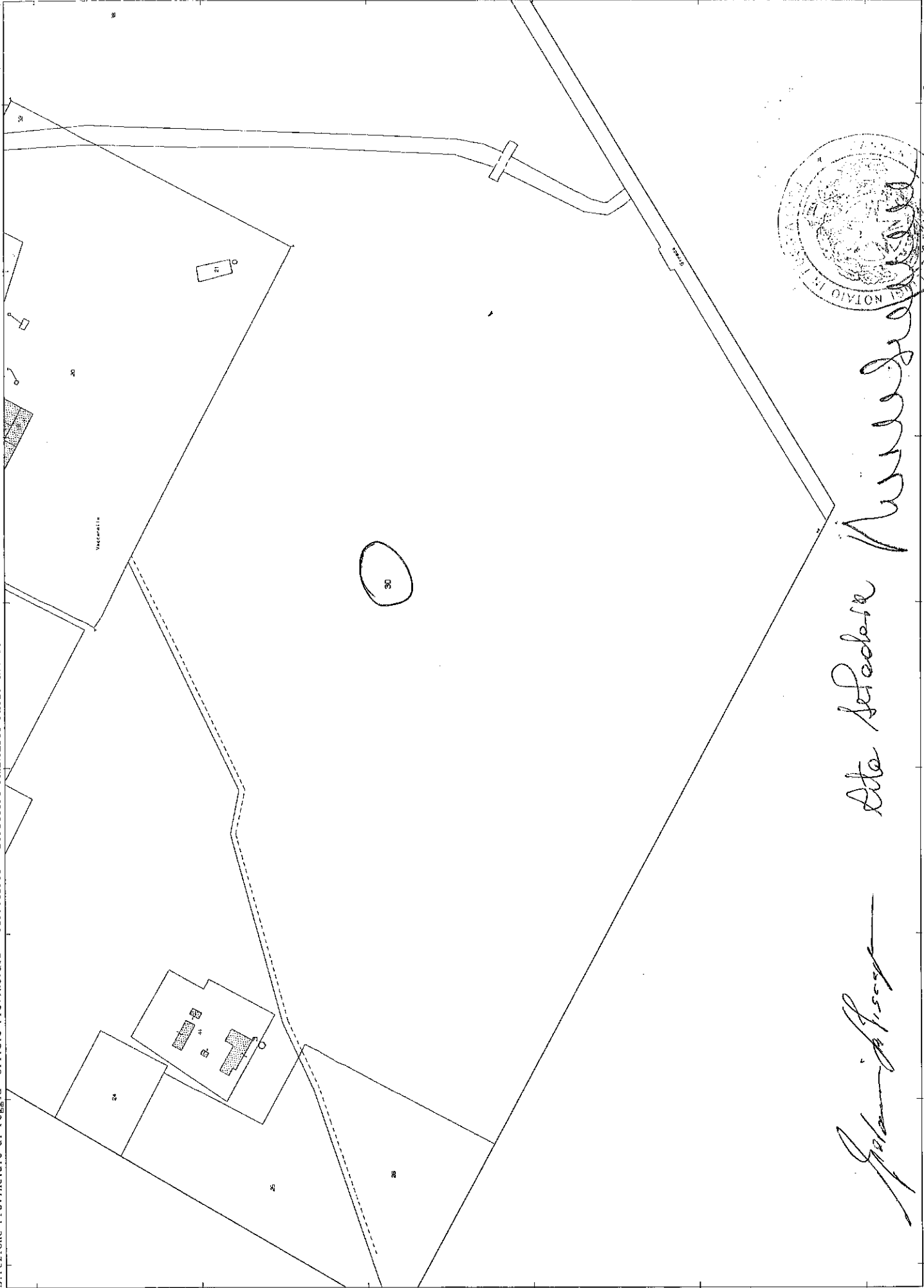
Firmato in originale

Rossella Sannoner (impronta del sigillo)

Allegato A al
N. 43335 Rep.
N. 13 446 Racc.

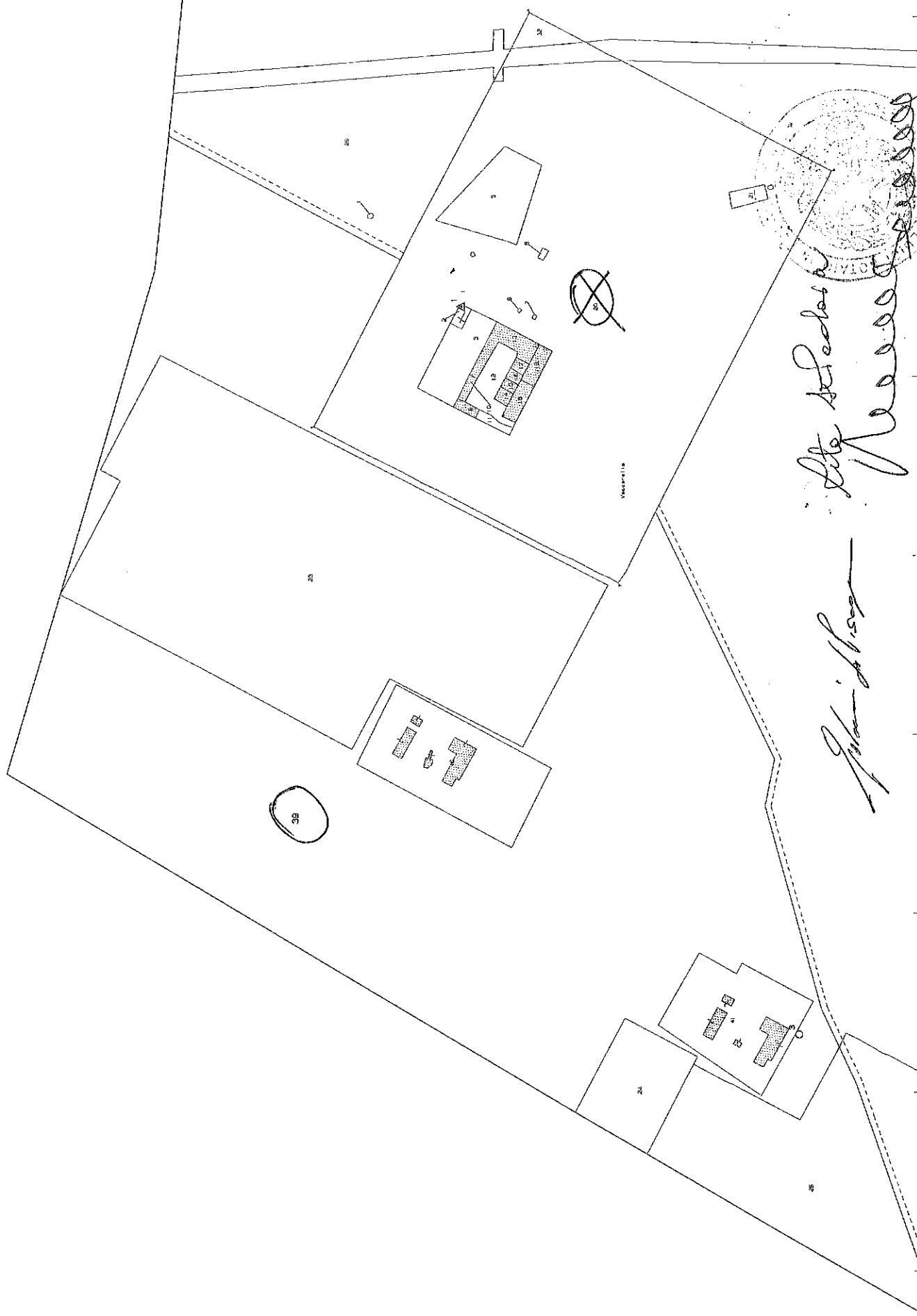


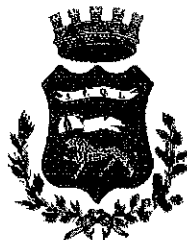
Francesco Paolo Chimienti
Dir. Territorio



Stato Selezionare

Francesco Paolo Chimienti





COMUNE DI LUCERA

Provincia di Foggia

SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA – GESTIONE DI PIANI E PI
DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA – EDILIZIA P
PRIVATA – SUAP – ESPROPRIAZIONI.



IL SEGRETARIO GENERALE

LETTA la richiesta pervenuta da **La Piscopia Giovanni** legale della **"Fortore Energia SpA"**, in data 26.05.2020 con prot. n. 25141;

VISTO il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 15.11.2016 di approvazione del PUG, ai sensi dei commi 12 e 13 dell'art. 11 della Legge Regionale n. 20 del 27.07.2001, pubblicata sul B.U.R.P. al n. 147 del 22.12.2016 e resa esecutiva il 23.12.2016;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 18.06.2018 di modifica al Piano Urbanistico Generale, procedura ex art. 12 delle L.R. n. 20/2001, così come modificato dall'art. 4 della L.R. n. 28/2016;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. n. 380/01;

VISTA il decreto sindacale prot. n. 11915 del 03.03.2020;

ATTESTA

che i terreni siti in Agro di Lucera, in relazione al P.U.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 15.11.2016, resa esecutiva il 23.12.2016, ricadono nei seguenti Contesti Urbanistici, con la destinazione a fianco riportata:

Foglio 54 particella n. 30:

Zona classificata all'art. 23.1 delle N.T.A. in CRA.ar (*contesto rurale con prevalente funzione agricola di riserva*); in parte all'art. 15.1 delle NTA in IS.IG.ca (*invarianti strutturanti dell'assetto idrogeologico: corso d'acqua*); in minima parte in parte all'art. 17.10 delle NTA in UCP.as (*invariante strutturale del sistema storico architettonico: area annessa alla stratificazione insediativa – sito storico culturale*);

Foglio 54 particella n. 39

Zona classificata all'art. 23.1 delle N.T.A. in CRA.ar (*contesto rurale con prevalente funzione agricola di riserva*); nella maggior parte all'art. 15.1 delle NTA in IS.IG.ca (*invarianti strutturanti dell'assetto idrogeologico: corso d'acqua*); in minima parte all'art. 17.4 delle NTA in UCP.at (*Invariante strutturale del sistema storico architettonico: area annessa ai tratturi*);

Foglio 59 particella n. 4:

Zona classificata nella maggior parte all'art. 23.1 delle N.T.A. in CRA.ar (*contesto rurale con prevalente funzione agricola di riserva*) e in minima parte all'art. 21.1 delle N.T.A. in CRV.re (*contesto rurale – agricolo - con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico: rete ecologica*); in parte all'art. 15.1 delle NTA in IS.IG.ca (*invarianti strutturanti dell'assetto idrogeologico: corso d'acqua*); in minima parte all'art. 17.4 delle NTA in UCP.at (*Invariante strutturale del sistema storico architettonico: area annessa ai tratturi*);

PRESCRIZIONI: Zona classificata CRA.ar:

I CRA.ar sono contesti agricoli in cui è indicata la presenza di invarianti strutturali puntuali del sistema storico architettonico quali segnalazioni archeologiche e/o edifici rurali sottoposti a tutela dal PUG;

I CRA.ar sono destinati al mantenimento ed allo sviluppo della attività e produzione agricola. Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità o che alterino il paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico.

Nel CRA.ar, sono possibili:

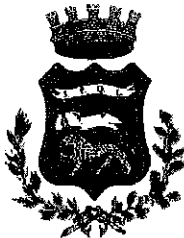
- opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti;
- insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo/ootecnica (quali magazzini scorte; depositi; locali per la lavorazione, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli), secondo i seguenti parametri:

- Sf- superficie fondiaria minima: mq. 10.000;

Ufficio URBANISTICA – via S. D'Acquisto, 8 - Tel. 0881.541500

Pec: comune.lucera@anutel.it

e-mail: urbanistica@comune.lucera.fg.it



COMUNE DI LUCERA

Provincia di Foggia

SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA – GESTIONE DI PIANI E PROGRAMMI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA – EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA – SUAP – ESPROPRIAZIONI.

- *Iff* – indice di fabbricabilità fondiaria massimo: $iff=0,03 \text{ mc/mq}$ da destinare eventualmente alla residenza funzionale all'azienda agricola nella misura massima;
- *H* – altezza massima: residenza = 7,00 ml;
produzione = 7,00 ml (salvo impianti speciali, quali silos, ecc.);
- *Df* – Distanza minima tra fabbricati con minimo assoluto 5 ml:
 - Con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
 - All'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- *Dc* – distanza dai confini: minimo di 5 ml; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- *Ds* – distanza dalle strade pubbliche: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada con un min. 10 ml.

PRESCRIZIONI: Zona classificata CRV.re:

Nel CRV.re, sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; al recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori della qualità paesaggistica e/o la mitigazione dei loro effetti negativi; interventi di trasformazione del territorio operati con la massima cautela.

Non sono ammessi:

- attività estrattive;
- l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti ed ogni insediamento abitativo;
- gli interventi di regimazione idraulica attraverso cementificazione.

Sono ammessi nuovi interventi edilizi con sviluppo volumetrico solo se destinati alle attività agricole, previo parere degli enti preposti con i seguenti parametri:

- *Sf* - superficie fondiaria minima: mq 20.000
- *Iff* - indice di fabbricabilità fondiaria massimo $iff=0,03 \text{ mc/mq}$ ai sensi del D.M. 1444/68 da destinare eventualmente alla residenza funzionale alla azienda agricola nella misura massima.
- *H* - altezza massima: residenza = 7,00 ml;
produzione 7,00 ml; ; (salvo impianti speciali, quali silos, ecc);
- *Df* – Distanza minima tra fabbricati con minimo assoluto 10 ml;
- *Dc* – distanza dai confini: minimo di 5,0 ml; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza
- *Ds* – distanza dalle strade pubbliche: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada con un min 10 ml;

INVARIANTI STRUTTURALI:

In relazione alla classificazione **IS.IG.ca** riportata nelle NTA del PUG all'art. 15.1, si legge, tra l'altro:

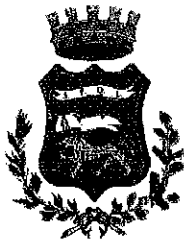
Le aree concernenti Assetto aree classificate dal PUG in IS.IG.ca corrispondono alla Fascia di pertinenza fluviale del PAI "Piano di Assetto Idrogeologico - Assetto idraulico" dell'Autorità di Bacino della Puglia (Del. Comitato Istituzionale n. 39 del 30.11.2005 e succ.). La Fascia di pertinenza fluviale è una porzione di territorio contornata dall'area golenale. Dette aree sono sottoposte alle prescrizioni di cui all'art. 10 delle NTA del PAI. "Nelle aree a pericolosità idraulica, tutte le nuove attività e i nuovi interventi devono essere tali da: a) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità idraulica; b) non costituire in nessun caso un fattore di aumento della pericolosità idraulica né localmente, né nei territori a valle o a monte, producendo significativi ostacoli al normale libero deflusso delle acque ovvero causando una riduzione significativa della capacità di invaso delle aree interessate; c) non costituire un elemento pregiudizievole all'attenuazione o all'eliminazione delle specifiche cause di rischio esistenti; d) non pregiudicare le sistemazioni idrauliche definitive né la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria ed urgente; e) garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza di cantieri mobili, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un ostacolo significativo al regolare deflusso delle acque; f) limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo impiegando tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea delle acque anche attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio; g) rispondere a criteri di basso impatto ambientale facendo ricorso, laddove possibile, all'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica."

in relazione alla classificazione **UCP.at** riportata nelle NTA del PUG all'art. 17.4, si legge, tra l'altro:

Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, **sono ammissibili** piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

- b1) ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature legittimamente esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione per i soli manufatti di riconosciuto valore culturale e/o identitario, che mantengano, recuperino o ripristinino le caratteristiche costruttive, le tipologie, i materiali, i colori tradizionali del luogo evitando l'inserimento di elementi dissonanti;
- b2) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché detti piani e/o progetti e interventi:

- siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica;
- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;
- non interrompano la continuità dei corridoi ecologici e assicurino nel contempo l'incremento della superficie permeabile e l'eliminazione degli elementi artificiali che compromettono la visibilità, fruibilità ed accessibilità degli stessi;
- garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti;
- promuovano attività che consentano la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità, attività e servizi culturali, infopoint, ecc.) del bene paesaggistico;
- incentivino la fruizione pubblica del bene attraverso la riqualificazione ed il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi;



COMUNE DI LUCERA

Provincia di Foggia

SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA – GESTIONE DI PIANI E PROGRAMMI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA – EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA – SUAP – ESPROPRIAZIONI.

- non compromettano i con i visivi da e verso il territorio circostante.
- b3) realizzazione di strutture facilmente rimovibili, connesse con la tutela e valorizzazione delle testimonianze della stratificazione;
- b4) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di infrastrutture stabili legittimamente esistenti privi di valore culturale e/o identitario, garantendo il rispetto dei caratteri storico-tipologici ed evitando l'inserimento di elementi dissonanti, o prevedendo la delocalizzazione al di fuori della fascia tutelata, anche attraverso specifiche incentivazioni previste da norme comunitarie, nazionali o regionali o atti di governo del territorio;
- b5) realizzazione di infrastrutture a rete necessarie alla valorizzazione e tutela dei siti o al servizio degli insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica dei tracciati non compromettano i valori storico-culturali e paesaggistici;
- b6) adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti nel rispetto della vegetazione ad alto e medio fusto e arbustiva presente e migliorandone l'inserimento paesaggistico;
- b7) realizzazione di annessi rustici e di altre strutture connesse alle attività agro-silvo-pastorali e ad altre attività di tipo abitativo e turistico-ricettivo. I manufatti consentiti dovranno essere realizzati preferibilmente in adiacenza alle strutture esistenti, essere dimensionalmente compatibili con le preesistenze e i caratteri del sito e dovranno garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie ecocompatibili.

In relazione alla classificazione UCP, as riportata nelle NTA del PUG all'art. 17.10, si legge, tra l'altro:

Consiste in una fascia di salvaguardia dal perimetro esterno dei siti storico culturali finalizzata a garantire la tutela e la valorizzazione del contesto paesaggistico in cui tali beni sono ubicati. In particolare:

- per le testimonianze della stratificazione insediativa (siti interessati dalla presenza e/o stratificazione di beni storico culturali di particolare valore paesaggistico in quanto espressione dei caratteri identitari del territorio regionale: segnalazioni architettoniche e segnalazioni archeologiche) e per le zone di interesse archeologico prive di prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del Codice, essa assume la profondità di 100m o come diversamente cartografata.

Indirizzi

1. Gli interventi che interessano le componenti culturali e insediative devono tendere a:

- a. assicurarne la conservazione e valorizzazione in quanto sistemi territoriali integrati, relazionati al territorio nella sua struttura storica definita dai processi di territorializzazione di lunga durata e ai caratteri identitari delle figure territoriali che lo compongono;
- b. mantenerne leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate la stratificazione storica, anche attraverso la conservazione e valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica e della trama in cui quei beni hanno avuto origine e senso giungendo a noi come custodi della memoria identitaria dei luoghi e delle popolazioni che li hanno vissuti;
- c. salvaguardare le zone di proprietà collettiva di uso civico al fine preminente di rispettarne l'integrità, la destinazione primaria e conservarne le attività silvo-pastorali;
- d. garantirne una appropriata fruizione/utilizzazione, unitamente alla salvaguardia/ripristino del contesto in cui le componenti culturali e insediative sono inserite;
- e. promuovere la tutela e riqualificazione delle città consolidate con particolare riguardo al recupero della loro percettibilità e accessibilità monumentale e alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso;
- f. evidenziare e valorizzare i caratteri dei paesaggi rurali di interesse paesaggistico;
- g. reinterpretare la complessità e la molteplicità dei paesaggi rurali di grande valore storico e identitario e ridefinirne le potenzialità idrauliche, ecologiche, paesaggistiche e produttive.

Si precisa che per quanto non riportato per le classificazioni summenzionate si fa rimando alle NTA del PUG con accesso al Sito del Comune di Lucera.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ai sensi dell'art. 15 della Legge 12.11.2011 n. 183.

Si rilascia, su carta legale, a richiesta di **La Piscopia Giovanni** legale della "Fortore Energia SpA", per gli usi consentiti dalla legge.

Lucera,

-9 GIU. 2020

Per l'istruttoria

Geom. Antonio FOLLIERI

IL CAPO SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE
E PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
Arch. Antonio LUCERA

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Fernando de Sorsobolo

Ufficio URBANISTICA – via S. D'Acquisto, 8 – Tel. 0881-541500

Pec: comune.lucera@anutel.it

e-mail: urbanistica@comune.lucera.fg.it

Io sottoscritta dottoressa Rossella Sannoner Notaio in Fog-
gia iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Fog-
gia e Lucera, ai sensi del combinato disposto degli artt.68
ter della legge 16 febbraio 1913 n.89 e 22 del D.lgs 7 marzo
2005 n.82, certifico, mediante apposizione al presente file
della mia firma digitale, la presente copia redatta su sup-
porto informatico, conforme al documento originale e ai suoi
allegati, conservato nella raccolta dei miei atti firmato a
norma di legge.

Foggia tre agosto duemilaventi

Firmato digitalmente Rossella Sannoner