

## CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE

\*\*\*\*\*

L'anno 2022 del mese di Luglio, del giorno 29, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,

### TRA

**VRE S.r.l.**, società a responsabilità limitata con sede in Milano (MI) all'indirizzo di Via Galvani n. 24, avente codice fiscale, partita IVA e iscrizione al registro imprese n. 02470990223, iscritta alla CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi al n. MI - 2615442 REA pec vre@pecviridisenergia.com in atto rappresentata dall'amministratore unico legale rappresentante Dott. Manuel Morichi denominata "**Promittente Concedente**",

### E

**VRE.2 S.r.l.**, società a responsabilità limitata con sede in Milano (MI) all'indirizzo di Via Galvani n. 24, avente codice fiscale, partita IVA e iscrizione al registro imprese n. 11773270969, iscritta alla CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi al n. MI - 2624433 REA pec vre.2@pecviridisenergia.com in atto rappresentata dall'amministratore unico legale rappresentante Dott. Manuel Morichi denominata "**Promittente Superficiaria**",

### PREMESSO CHE

- La Promittente Concedente è proprietaria di un terreno sito nel Comune di Brindisi, alla Località Angelini, censito al catasto terreni di detto comune come segue: Fg. 181, Particelle 92 porzione AA, 92 porzione AB, 93, 248, 12 porzione AA, 12 porzione AB, 12 porzione AC, 13 porzione AA, 13 porzione AB, 14, 94, 95 porzione AA, 95 porzione AB, 96, 113 porzione AA, 113 porzione AB, 11, 246, 74 porzione AA, 74 porzione AB, 253, 254 porzione AA, 254 porzione AB, 7, 374 porzione AA, 374 porzione AB, 10, 90, 99 porzione AA, 99 porzione AB, 91, 15 porzione AA, 15 porzione AB, 431 porzione AA, 431 porzione AB, Fg 180, Particelle 213, 214 porzione AA, 214 porzione AB, 214 porzione AC, Fg 181, Particella 8 (di seguito anche il "**Terreno**") così come identificato nella planimetria allegata alla presente scrittura privata (cfr. **ALLEGATO 1**);



- La Promittente Superficiaria è interessata all'ottenimento di un diritto di superficie e dei relativi diritti di servitù sul Terreno alla condizione dell'ottenimento di permessi da parte degli enti preposti che consentano lo sviluppo e l'esercizio di un impianto fotovoltaico di potenza pari ad almeno 13,475 (tredici virgola quattrocento settantacinque) MW (di seguito i "**Permessi Idonei**") e per il quale è già stato ottenuto idoneo preventivo di connessione dal gestore di rete Terna S.p.A.;
- La Promittente Concedente intende costituire un diritto di superficie sul Terreno di durata pari ad anni 25 (venticinque) nonché a costituire sul Terreno tutti i diritti di servitù che risulteranno necessari al fine di sviluppare il suddetto impianto fotovoltaico;

### **SI CONVIENE E SI STIPULA**

#### **ART. 1 PREMESSE E ALLEGATI**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### **ART. 2 OGGETTO**

La Promittente Concedente promette di concedere in via esclusiva alla Promittente Superficiaria, che promette per sé e/o per persone o persona fisica o giuridica da nominare all'atto notarile, il diritto di superficie sul Terreno di durata pari a 25 (venticinque) anni allo scopo di installarvi e mantenervi, direttamente o per il tramite una società di scopo correlata o collegata (*i.e.* facente parte del medesimo gruppo imprenditoriale) alla Promittente Acquirente, un impianto fotovoltaico, costituito da pannelli fotovoltaici e relative opere accessorie di potenza pari ad almeno 13,475 (tredici virgola quattrocento settantacinque) MWp oltre a quanto dovesse essere necessariamente installato nel sottosuolo (di seguito anche "**Impianto**").

La Promittente Concedente promette altresì di costituire i diritti di servitù (a titolo esemplificativo ma non esaustivo servitù di cavidotto e di passaggio) sopra i Terreni che saranno ritenuti necessari per lo sviluppo dell'Impianto da parte della Promittente Superficiaria.

#### **ART. 3 PROVENIENZA**

Il Terreno è pervenuto alla Promittente Concedente con Decreto di Trasferimento ex art. 586 c.p.c. n. 158/19 emesso, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. 67/2017, dal Tribunale



di Brindisi – Ufficio Esecuzioni Immobiliari in data 18/10/2019, trascritto a Brindisi in data 08 novembre 2019 al n. 20227 R.G., 16063 R.P..

#### **ART. 4 DICHIARAZIONI E GARANZIE**

La Promittente Concedente dichiara e garantisce: (i) che il Terreno è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, (ii) che è libero da servitù, censi, livelli, ipoteche, trascrizioni ostative, vincoli, ed oneri che ne possano diminuire il pregio e/o la disponibilità oppure pregiudicare la costruzione, il collaudo, la messa in servizio nonché la gestione e manutenzione dell'Impianto, (iii) che il Terreno non è oggetto di alcun procedimento di natura civile, amministrativa o penale, né di alcun provvedimento giudiziale, esecutivo o conservativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena ed esclusiva proprietà o il pacifico godimento o detenzione e la disponibilità del Terreno ai fini della realizzazione dell'impianto e non vi sono circostanze che possano limitare o pregiudicare la costruzione, il collaudo, la messa in servizio nonché la gestione e manutenzione dell'Impianto.

La Promittente Concedente dichiara e garantisce che il Terreno è in perfetta regola con i fini urbanistici, ed in particolare, secondo quanto disposto dalla legge 28 febbraio 1985 n° 47, nonché della legge 74/94 e successive modifiche, non è oggetto di alcuna domanda di condono edilizio o sanatoria.

Le parti dichiarano altresì di essere informate dell'obbligo di produrre il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 che la Promittente Concedente si obbliga a richiedere al Comune ed a consegnarlo al momento della stipula dell'atto notarile di trasferimento per essere allegato allo stesso.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge n.353 del 21 novembre 2000 la Promittente Concedente dichiara che il terreno oggetto del presente atto non è mai stato percorso dal fuoco.

#### **ART. 5 PREZZO – PROROGA**

Il prezzo complessivo per la costituzione del diritto di superficie (e la costituzione dei relativi diritti di servitù) sul Terreno viene stabilito e concordato tra le parti in ████████ ettaro/anno il quale verrà versato in rate annuali.



Le parti concordano sin da ora di limitare in sede di atto pubblico il diritto di superficie alle aree strettamente necessarie alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

La Promittente Superficiaria avrà la facoltà di prorogare unilateralmente la durata del diritto di superficie per un ulteriore periodo non superiore a 10 (dieci) anni al medesimo prezzo sopra indicato da pagarsi in forma anticipata.

#### **ART. 6 SPESE**

Gli oneri notarili relativi alla stipula del contratto definitivo saranno a carico della Promittente Superficiaria.

Le spese per l'eventuale registrazione del presente atto saranno a carico della parte che, a causa della sua inadempienza, costringa l'altra alla registrazione.

#### **ART. 7 CONDIZIONE SOSPENSIVA - STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO**

Le Parti si recheranno presso il Notaio, che verrà individuato dalla parte Promittente Superficiaria, per la stipula del contratto definitivo entro 30 giorni dall'ottenimento da parte della Promittente Superficiaria dei Permessi Idonei.

Il mancato ottenimento dei Permessi Idonei entro 36 mesi dalla sottoscrizione della presente scrittura privata determinerà la risoluzione per mutuo dissenso della presente scrittura privata senza che nessuna delle parti abbia null'altro a che pretendere dall'altra parte.

Qualora all'esito delle verifiche preliminari al deposito delle istanze necessarie per l'ottenimento dei Permessi Idonei, dovesse emergere l'impraticabilità per la Promittente Superficiaria di ottenere dei Permessi Idonei, la Promittente Superficiaria lo comunicherà per iscritto alla Promittente Concedente determinando così la risoluzione per mutuo dissenso della presente scrittura privata senza che nessuna delle parti abbia null'altro a che pretendere dall'altra parte.

#### **ART. 8 - IMPEGNI**

La Promittente Concedente si impegna a supportare la Promittente Superficiaria (o la Società che quest'ultima dovesse indicare quale sviluppatrice dell'Impianto) nella pratica amministrativa correlata al rilascio dei Permessi Idonei ed autorizza a tal fine la Promittente Concedente al deposito delle relative domande. A tal fine la Promittente Concedente autorizza fin da ora la Promittente



Superficiaria ad accedere al Terreno ed a condurre sul Terreno le necessarie indagini e sopralluoghi di qualsivoglia genere funzionali alla realizzazione dell'Impianto.

Nel periodo di validità della presente scrittura privata, la Promittente Concedente si impegna a non alienare, costituire diritti reali, locare o concedere il Terreno a terzi che intendano svolgere attività che possono contrastare o costituire impedimento allo sviluppo e/o costruzione e/o esercizio dell'Impianto. Allo stesso modo la Promittente Concedente si impegna a non erigere sul terreno alcuna opera, manufatto o installazione che possa pregiudicare in qualunque modo la realizzazione del predetto Impianto.

La Promittente Concedente si impegnerà ad astenersi dal concedere a terzi, sino alla scadenza del diritto di superficie, diritti di qualsiasi natura sul Terreno che contrastino con i diritti concessi a favore della Promittente Superficiaria e dal porre in essere qualsiasi atto o fatto che possa recare pregiudizio alla costruzione dell'Impianto, possa ostacolarne la normale utilizzazione, ovvero possa diminuire, rendere maggiormente difficile o impedire l'esercizio dei diritti concessi alla Promittente Superficiaria.

La Promittente Concedente si impegnerà a consegnare il Terreno alla stipula del contratto definitivo libero da ogni coltura o ingombro che possa limitare il godimento del Terreno. In caso di violazione di tali obblighi la Promittente Superficiaria sarà legittimata a chiedere l'immediata cessazione delle attività lesive nonché il rimborso delle spese sostenute ed in ogni caso il risarcimento dei danni subiti. Qualora tale violazione non consenta il pieno godimento del Terreno, previa messa in mora, la Promittente Superficiaria sarà legittimata a chiedere la risoluzione per inadempimento del contratto ed il relativo risarcimento dei danni.

L'Impianto, nonché ogni opera connessa ed accessoria, resteranno di esclusiva proprietà della Promittente Superficiaria.

Le Parti riconoscono sin da ora che la realizzazione dell'Impianto comprometterà inevitabilmente la fertilità del Terreno e arrecherà danni altresì al suolo sottostante. La Promittente Concedente dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla



realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che il ristoro di eventuali danni e disturbi è stato contrattato ed inglobato nel prezzo.

#### **ART. 9 – MISCELLANEA**

I termini e le condizioni contenute nella presente scrittura privata costituiscono le complete intese intercorse tra le Parti e sostituiscono tutti gli eventuali precedenti patti, sia orari sia scritti, intercorsi fra le stesse. Nessuno accordo o patto che modifichi o ampli la presente scrittura privata sarà vincolante tra le parti salvo che sia concluso per iscritto.

Le parti si danno reciprocamente atto e convengono che qualunque tolleranza anche reiterata, inadempimento, ritardato adempimento non potrà in alcun modo essere interpretata come tacita modifica delle obbligazioni o dei diritti nascenti dalla presente scrittura privata.

#### **ART. 10 – FORO COMPETENTE**

La presente scrittura privata è regolata dalla legge italiana. Per tutte le controversie che dovessero insorgere, direttamente o indirettamente, tra le parti contraenti relative all'interpretazione, all'esecuzione, alla risoluzione e alla validità del presente contratto è competente il Tribunale di Milano.

Luogo e data

29/07/2022

Letto, approvato e sottoscritto

Promittente Concedente

VRE S.r.l.



Promittente Superficiaia

VRE.2 S.r.l.



Le parti dichiarano di aver preso piena ed esatta visione a e cognizione delle obbligazioni tutte precisate nelle sopracitate clausole ed in particolare quelle distinte ai nn° 4, 5, 6 7, 8, 9 e 10 e, ai

sensi degli artt. 1341 e 1342 cod.civ., dichiarano di approvarle specificamente intendendole come sottoscritte una per una.

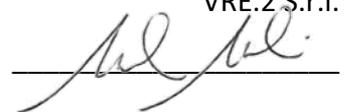
Promittente Concedente

VRE S.r.l.



Promittente Superficiaria

VRE.2 S.r.l.





22-Lug-2021 16:44:34  
Prot. n. T319383/2021

Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: BRINDISI  
Foglio: 181

N=18200

E=-23300

1 Particella: 92