



REGIONE MOLISE



PROVINCIA DI CAMPOBASSO



COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA (CB)



COMUNE DI TAVENNA (CB)



COMUNE DI MONTECILFONE (CB)



COMUNE DI PALATA (CB)

OGGETTO:

PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO "AGRIVOLTAICO" NELLE LOCALITA' "MASS. BOZZELLI" "MASS. BOZZELLI" "LOC. PETICONE" "LOC. GUARDIOLA" DEI COMUNI DI MONTENERO DI BISACCIA (CB) E TAVENNA (CB) DELLA POTENZA DI PICCO IN DC PARI A 54.500,74 KWp e MASSIMA IN IMMISIONE IN AC PARI A 45.000 KW E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE UBICATE NEL COMUNE DI MONTECILFONE (CB) E PALATA (CB)

ELABORATO N. M02	DISPONIBILITA' DEI SUOLI - ATTI NOTARILI	SCALA
-------------------------	--	-------

COMMITTENTE TAVENNA SOLAR PARK S.R.L. VIA FRANCESCO RESTELLI N.3/7 20124 MILANO P.IVA 06055410655	FIRMA E TIMBRO IL TECNICO 	PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO  M.E. Free Srl Via Athena,29 Cap 84047 Capaccio Paestum P.Iva 04596750655 Ing. Giovanni Marsicano
	SPAZIO RISERVATO AGLI ENTI	

Aggiornamenti	N°	Data	Cod. Stmg	Nome File	Eseguito da	Approvato da
		Rev 0	OTTOBRE 2022	202101387	MMIT_MTM_M02	Ing.Giovanni Marsicano



Amelia Anna

Benincaso

Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) BARISCIANO MARIA GIOVANNA, nata a Tavenna (CB), il ventuno dicembre millenovecentosessantuno (21/12/1961), ivi residente alla Via Roma, civico 92 (novantadue), N.C.F. BRS MGV 61T61 L069W, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni; la quale interviene sia in proprio che nella qualità di procuratrice speciale di:

- **IURESCIA ANTONIETTA**, nata a Tavenna (CB), il sei febbraio millenovecentotrentacinque (06/02/1935), ivi residente al Vico Il San Giorgio, civico 10 (dieci), N.C.F. RSC NNT 35B46 L069X, di stato civile libero, giusta Procura Speciale autenticata dal Notaio Alessandra Moschetta di Montenero di Bisaccia in data 18 febbraio 2022, Rep. 3.811, che in originale si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A", (**qui di seguito denominate "parte promittente venditrice"**)

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. **IURESCIA Antonietta** e **BARISCIANO Maria Giovanna**, ciascuna per la quota ideale di 1/2 (un mezzo), e congiuntamente per l'intero, sono piene ed esclusive proprietarie del **TERRENO** sito in agro di **TAVENNA** (CB), alla Contrada "Peticone", della superficie catastale di Ha 1.10.60 (ettari uno, are dieci, centiare sessanta); confinante con la p.lla 478 di proprietà di Barisciano Maria Giovanna, con la p.lla 473 di proprietà di Iurescia Giovanni, con la p.lla 472 di proprietà di Lamelza Luigi, con la p.lla 186 di proprietà dell'Istituto Francesco Berchicci, salvo se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni

del Comune di Tavenna (CB) in ditta a "Barisciano Maria Giovanna, proprietà per 1/2, e Iurescia Antonietta, proprietà per 1/2", con la consistenza di:

"**Foglio 8 p.lla 479**, ha 1.10.60, seminativo, cl.1, RDE 39,98, RAE 37,13".

STORIA CATASTALE: La p.lla 479 del Foglio 8 deriva dalla originaria p.lla 18 dello stesso Foglio 8, in virtù di Frazionamento del 26/11/1988 in atti dal 17/02/1989 (6.1/1988).

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. IURESCIA Antonietta e BARISCIANO Maria Giovanna sono disponibili a trasferire, ciascuna per la quota ideale di 1/2 (un mezzo), e congiuntamente per l'intero, la piena ed esclusiva proprietà del Terreno innanzi descritto alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - **IURESCIA Antonietta e BARISCIANO Maria Giovanna**, ciascuna per la quota ideale di 1/2 (un mezzo), e congiuntamente per l'intero, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere alla società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**B**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere **ridotta del 25%** (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione **supererà il 25%** (venticinque per cento) della

superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo di cui infra sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari ad **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato

esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

4.3 - La parte promittente venditrice si impegna, nel caso dell'ottenimento della Autorizzazione Unica Regionale da parte dell'acquirente, allo sgombero a sue spese di qualsiasi pianta (querce, canneti, etc.) presenti sui terreni oggetto del contratto e indicati nella planimetria allegata.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano

impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 – In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di **TAVENNA** in data **29 settembre 2021** che la parte promittente venditrice allega in **copia conforme** alla presente scrittura sotto la lettera "**C**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte**

promittente Venditrice di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis

Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 222,00** (duecentoventidue virgola zero zero), sono stati versati, **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Società Cooperativa - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente intestato a Barisciano Maria Giovanna, acceso presso BPER BANCA Spa, CRO n. 0843100066290307487614176140IT;

- **Euro 333,00** (trecentotrentatré virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario che verrà disposto da conto corrente intestato alla parte promittente acquirente, in favore di conto corrente intestato alla parte promittente venditrice, entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

La Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria** della detta somma di **euro 222,00** (duecentoventidue virgola zero zero) come innanzi pagata.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 333,00 (trecentotrentatré virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra

citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) la **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Art. 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo.

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del*

prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

Il suddetto terreno si apparteneva ai coniugi Iurescia Antonietta e Barisciano Giuseppe, nato a Tavenna (CB) il 17 dicembre 1932, per acquisto fattone, dalla sola Iurescia Antonietta in regime patrimoniale di comunione dei beni, dall'Orfanotrofio Femminile Francesco Berchicci, con sede Palata (CB), C.F. 82005250707, giusta atto di Compravendita del 2 dicembre 1988 a rogito del Notaio Greco Vincenzo di Termoli (CB), Rep. 22533, registrato all'Ufficio del Registro di Termoli il 22 dicembre 1988 al n. 91 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso, in data 23 dicembre 1988 ai nn. **12108** reg.part. e 14461 reg.gen.

In data 30 agosto 2015 decedeva Barisciano Giuseppe, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblicato da Notar Tillo Giacinto Gianpiero in data 21 giugno 2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Vasto il 24 giugno 2016 al n.1953 serie 1T, con il quale attribuiva i diritti di sua spettanza, pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo), alla figlia Barisciano Maria Giovanna, nata

a Tavenna (CB), il 21 dicembre 1961.

La dichiarazione di successione in morte di Barisciano Giuseppe è stata registrata il 3 agosto 2016, al n. 674/9990/16 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 13 gennaio 2017, ai nn. **336** reg.part. e 395 reg.gen., e successiva nota di trascrizione in rettifica eseguita in data 13 febbraio 2017 ai nn. **1249** reg.part. e 1618 re.gen.

La mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di Barisciano Giuseppe (dante causa della parte promittente venditrice), sopra citata, verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità contestualmente alla trascrizione della presente scrittura privata, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o

ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della "Parte promittente venditrice".

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 22 marzo 2022

Firmato: Barisciano Maria Giovanna; Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 6198

Raccolta n. 3708

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **BARISCIANO MARIA GIOVANNA**, nata a Tavenna (CB), il ventuno dicembre millenovecentosessantuno (21/12/1961), ivi residente alla Via Roma, civico 92 (novantadue), N.C.F. BRS MGV 61T61 L069W;

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio

Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventidue marzo duemilaventidue (22.03.2022), al Viale Campo Sportivo civico 1. Sottoscritto alle ore diciassette.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato **A** al N. **6198**
del Repertorio e al N. **3108**
della Raccolta

----- PROCURA SPECIALE -----

La sottoscritta: -----

- **IURESCIA Antonietta**, nata a Tavenna (CB) il 6 febbraio
1935, ivi residente al Vico II San Giorgio n. 10, Codice
Fiscale RSC NNT 35B46 L069X, vedova; -----

con la presente dichiara di nominare, come in effetti nomina
e costituisce in sua speciale, per quanto infra generale,
procuratrice la figlia signora **BARISCIANO Maria Giovanna**,
nata a Tavenna (CB) il 21 dicembre 1961, ivi residente alla
Via Roma n. 92, Codice Fiscale BRS MGV 61T61 L069W, affinché
in suo nome, vece e conto ed in concorso con sé medesima
procuratrice, abbia a vendere a chi e per il prezzo che
riterrà più conveniente, tutti i diritti e le ragioni dalla
stessa vantati sul seguente immobile sito nel Comune di
Tavenna (CB), e alla Contrada "**Peticone**" e precisamente: ----

- **terreno** della estensione catastale complessiva di mq.
11.060 (undicimilasessanta); nel **Catasto Terreni** del Comune
di **Tavenna (CB)** al **foglio 8**, **particella 479**, seminativo 1^,
ha 1 are 10 ca 60, R.D. Euro 39,98 R.A. Euro 37,13. -----

A tal uopo conferisce alla nominata procuratrice ogni e più
ampia facoltà per il buon espletamento della presente, ivi
compreso: sottoscrivere l'atto pubblico o la scrittura
privata di vendita; convenirne il prezzo, incassarlo o
dichiarare di averlo già incassato, anche attraverso assegni
intestati alla stessa procuratrice o a mezzo bonifico



bancario sul conto corrente intestato alla procuratrice,
fare delegazioni di pagamento ai sensi dell'art. 1269 c.c.,
concedere dilazioni al pagamento con o senza garanzia reale
e personale; rilasciare quietanza; rinunciare all'ipoteca
legale; rendere qualunque dichiarazione sostitutiva prevista
dall'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, conv.
con legge 4 agosto 2006 n. 248, meglio descrivere l'immobile
nella sua consistenza, confini e dati catastali, e
rettificando, ove necessario, i su indicati dati, anche in
aggiunta di quelli sopra esposti, e anche a seguito di nuovi
accatastamenti e/o variazioni catastali, meglio precisare
eventuali pertinenze o diritti, stabilire la decorrenza
degli effetti utili ed onerosi, stipulare qualunque patto di
natura reale o obbligatoria relativamente a quanto in
oggetto, immettere nel possesso di quanto acquistato la
parte acquirente, garantire la proprietà, la libertà e la
disponibilità di quanto compravenduto, obbligarsi a
cancellazioni di eventuali gravami esistenti su quanto
oggetto di vendita, eleggere domicili anche speciali,
prevedere ed indicare oneri e servitù, emettere le
dichiarazioni di legge, assumere impegni e responsabilità e
produrre gli opportuni documenti in ordine ai disposti della
Legge 151/75, della normativa urbanistica (Legge 47/85,
D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni), del
D.L. 78/2010 convertito in Legge 122/2010 e delle altre

disposizioni di legge, fare dichiarazioni di qualsiasi specie, anche ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e per gli effetti delle Leggi nn. 151/75, 47/85, 590/1965, 817/1971, 353/2000, e loro eventuali successive proroghe, modifiche od integrazioni; presentare e sottoscrivere atti e documenti in genere, anche fiscali; costituire servitù attive e passive, confermare quelle nascenti per destinazione del padre di famiglia o dichiararle esistenti; rendere dichiarazioni e chiedere ed allegare i documenti prescritti dalla vigente legislazione urbanistica (anche nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà), consentire volture, trascrizioni, annotamenti e rettifiche catastali, integrare e rettificare titoli di provenienza ed assumere responsabilità patrimoniali in ordine alle garanzie, curare la pratica di accettazione tacita di eredità, fare, insomma, quant'altro richiesto per siffatta operazione, senza che mai possa eccipirsi carenza od imprecisione di poteri nella nominata procuratrice. Ratifica sin da ora l'operato della nominata procuratrice "salvis juribus". La presente è rilasciata a titolo gratuito e da esaurirsi in un unico contesto e con l'obbligo del rendiconto. -----

Montenero di Bisaccia (CB), lì 18 febbraio 2022. -----

Giuseppina Antonietta

N. 3.811 REPERTORIO -----

----- AUTENTICA DI FIRMA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Io sottoscritta dottoressa Alessandra Moschetta, notaio in
Montenero di Bisaccia (CB), con lo studio alla Via Vittorio
Emanuele n. 19, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili
Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, -----

----- CERTIFICO -----

che la signora: -----

- **IURESCIA Antonietta**, nata a Tavenna (CB) il 6 febbraio
1935, ivi residente al Vico II San Giorgio n. 10, Codice
Fiscale RSC NNT 35B46 L069X; -----

della cui identità personale io notaio sono certo, previa
lettura da me notaio data della scrittura che precede, ha
qui innanzi, apposto la sua firma alla presenza di me
notaio, che mi sottoscrivo qui in calce.

Montenero di Bisaccia (CB), nel mio studio, lì diciotto
febbraio duemilaventidue. -----

C. De Mauro



Allegato B al N. 6198
del Repertorio e al N. 3708 18
della Raccolta

474

473

472

Giuseppe

Antonio

Bonvenuto M. Giovenno

Bonvenuto Monice Giovenno

479

PETICONE

478

186

493

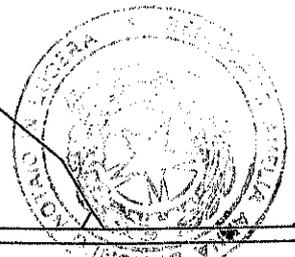
F.7

FOGLIO 08 COMUNE DI TAVENNA

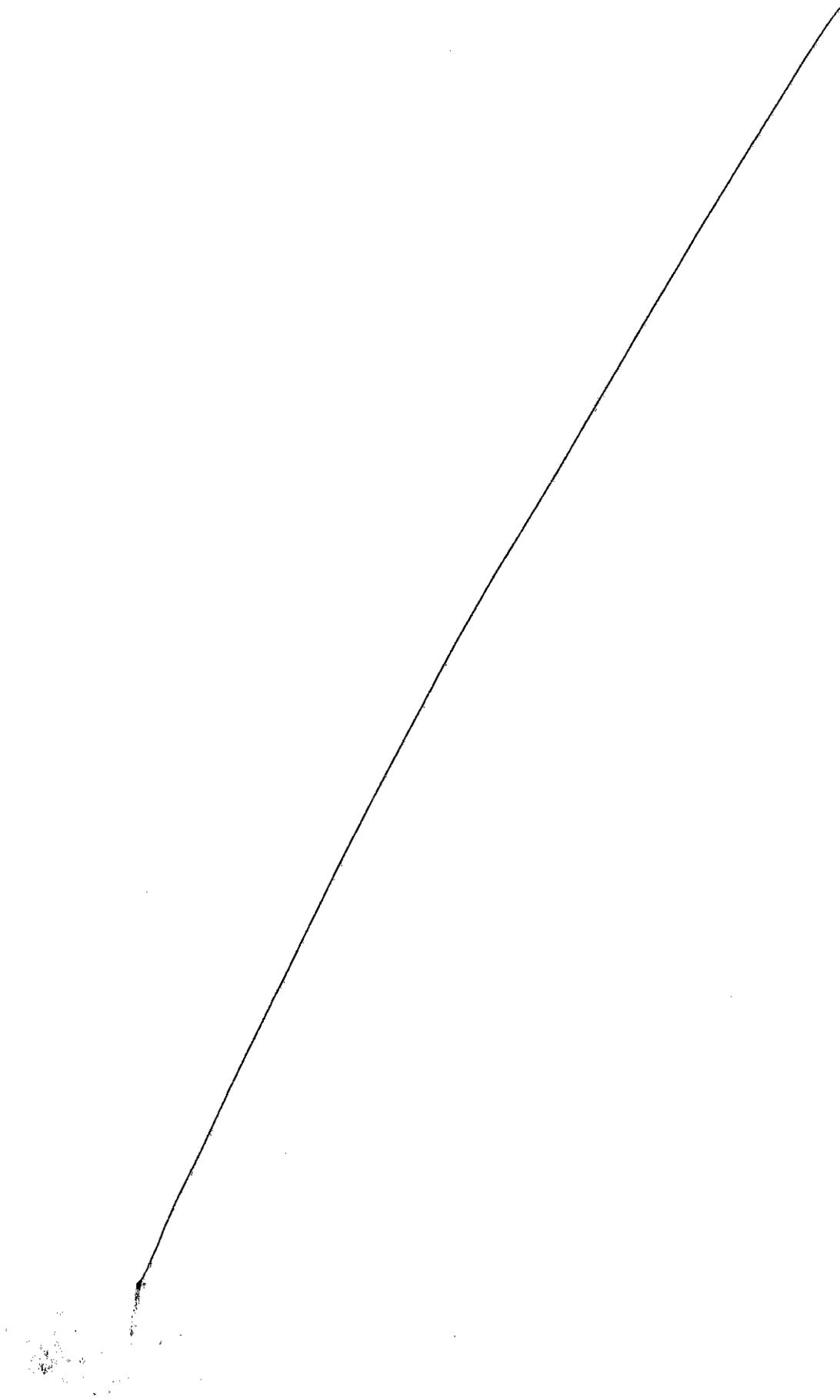
BARISCIANO MARIA GIOVANNA
IURESCIA ANTONIETTA

LEGENDA

○ PARTICELLE INTERESSATE



Ambilene Berasoleto





COMUNE DI TAVENNA

(Provincia di Campobasso)

Viale Regina Elena n. 8/A - C.A.P. 86030 - C.F./P. IVA N. 00225310705
Tel. 087597244 e-mail: - comune.tavennacb@legalmail.it - C/C POST. N. 10695864



UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e succ. modificazioni ed integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

VISTA la domanda presentata dall'Ing. Marsicano Giovanni nato in Agropoli il 12.05.1975 e residente in Capaccio-Paestum in via Athena n. 29, acquisita agli atti prot. n. 4178 del 23.09.2021

VISTO il vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione;

VISTO l'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli Art. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, N. 267;

CERTIFICA

che le aree sottoindicate ed ubicate in questo Comune hanno destinazione urbanistica:

Zona "E" - rurale:

- Foglio n. 7, Particella n. 108;
- Foglio n. 8, Particelle n. 491 - 492 - 490 - 489 - 488 - 482 - 481 - 485 - 483 - 484 - 487 - 486 - 480 - 478 - 476 - 479 - 493 - 472 - 473 - 496 - 23 - 477 - 494 - 396 - 18;
- Foglio n. 9, Particelle n. 371 - 340 - 370 - 412 - 374 - 155 - 376 - 162 - 152 - 150 - 154 - 375 - 373 - 369 - 151 - 149 - 158;
- Foglio n. 10, Particelle n. 40 - 100 - 41 - 30 - 31 - 32 - 169 - 78 - 39 - 240 - 33 - 241 - 29 - 170 - 34;
- Foglio n. 11, Particelle n. 85 - 161 - 163 - 162;
- Foglio n. 11, Particella n. 191 con sovrastante fabbricato;

Zona "E" - rurale ha le seguenti prescrizioni:

- Lotto minimo mq. 1.000;
- IFR (Indice Fondiario per Residenza) 0,03 mc./mq.;
- IFA (Indice Fondiario per Annessi) 0,12 mc./mq.;
- RC (Rapporto di Copertura) 0,20 mq./mq.;
- HR (Altezza massima relativa all'alloggio) mt. 7,50;
- Numero dei piani 2 + S;
- DC (Distanza dai Confini) non minore di H/2 ed in assoluto a mt. 5,00;
- DF (Distanza dai corpi di Fabbrica) mt. 10,00.



E' possibile l'asservimento, per la parte da destinare alla residenza di una superficie, compresa quella del lotto su cui si interviene, non superiore a mq. 15.000, mentre per i manufatti a destinazione esclusivamente rurale non vengono posti particolari vincoli per l'asservimento.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio".

Tavenna, li 29.09.2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Angelo BERARDI)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(Giuseppe LAMELZA)

Repertorio n. 6159

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso





Anna Maria Lembo
Notario

Repertorio n. 4.990

Raccolta n. 3.610

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno primo del mese di aprile in Serracapiola, al Viale Campo Sportivo civico 1.

Innanzi a me Dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) BONTEMPO GIUSEPPE, nato a Montenero di Bisaccia (CB), il venticinque maggio millenovecentoquarantacinque (25.5.1945), ivi residente alla Via Palermo civico 1, N.C.F. BNT GPP 45E25 F576Z, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

2) BONTEMPO MARIA ROSARIA, nata a Montenero di Bisaccia (CB), l'undici luglio millenovecentosettantuno (11.7.1971), ivi residente alla Via Palermo civico 1, N.C.F. BNT MRS 71L51 F576C, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (di seguito denominati come il "**Proprietario**"),

e

3) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, (di seguito il "**Promissario**").

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) Bontempo Giuseppe è titolare del diritto di usufrutto e Bontempo Maria Rosaria è titolare della nuda proprietà, e così congiuntamente della piena ed esclusiva proprietà, dei seguenti fondi rustici e precisamente:

* **TERRENO** sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB) alla Contrada "Piscone" della superficie catastale di **Ha 4.20.00** (ettari quattro, are venti, centiare zero), intersecato dalla strada statale, costituito da due corpi, dei quali quello distinto dalla descrivenda p.lla 41 confina con detta strada statale, con le p.lle 40 e 42 di proprietà Casciero Giuseppina e Zara Maria Rosaria e con la p.lla 54 di proprietà di Colagioia Irma, mentre quello distinto dalle descrivende p.lla 21, 99, 109 e 138 confina con detta strada statale, con la p.lla 23, con le p.lla 22 di proprietà di Di Pietro Sandra, con strada vicinale,

Registrato a Foggia

il 19/04/2022

al n. 7928

Trascritto a CAMPO-

BASSO

il 19/04/2022

ai nn. 4398/3680

con la p.lla 20 di proprietà di Casciero Giuseppina e Zara Maria Rosaria, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) in ditta a “Bontempo Giuseppe, usufrutto per 1/1 bene personale, e Bontempo Maria Rosaria, nuda proprietà per 1/1 bene personale”, con la consistenza di: “**foglio 73;**

- **p.lla 21**, ha 1.70.90, seminativo, cl. 3, RDE 39,72, RAE 75,02;

- **p.lla 138**, ha 0.17.10, seminativo, cl. 2, RDE 6,18, RAE 8.39;

- **p.lla 99**, ha 0.04.80, seminativo arbor., cl. 2, RDE 1,74, RAE 2,36;

- **p.lla 41**, ha 1.08.20, seminativo, cl. 3, RDE 25,15, RAE 47,50;

- **p.lla 109**; ha 1.19.00, seminativo, cl. 3, RDE 27,66, RAE 52,24.

STORIA CATASTALE: Le p.lle 21, 138, 99, 41 e 109 del foglio 73 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico dell'undici settembre 1975.

PROVENIENZA: A Bontempo Giuseppe il suddetto terreno è pervenuto:

- quanto alle p.lle **21 e 99** del foglio 73 in virtù della successione legittima della madre Sacchetti Maria, nata a Montenero di Bisaccia (CB), il 28 gennaio 1922, deceduta in Montenero di Bisaccia (CB) il dì 7 ottobre 1974, lasciando a sé superstiti il coniuge Bontempo Michele ed il figlio Bontempo Giuseppe, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Campobasso al n. 86, Vol.72, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 15 ottobre 1982, ai nn. 8450 reg.part. e 9852 reg.gen.;

- quanto alle p.lle **41, 109 e 138** del foglio 73 in virtù della successione legittima del padre Bontempo Michele, nato a Montenero di Bisaccia (CB), il 30 marzo 1923, deceduto in Montenero di Bisaccia (CB) il 13 marzo 1982, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Campobasso al n.77, Vol. 72, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 10 maggio 1983, ai nn. 3882 reg. part. e 4818 reg. gen., e successiva dichiarazione integrativa registrata all'Agenzia delle Entrate di Termoli in data 18 gennaio 2022 al n. 4 volume 9990.

Con atto di Donazione del 27 marzo 2014 a rogito del Notaio D'Ermidio Lucia di Termoli, Rep. 13851, Racc. 7093, registrato il 24 aprile 2014 al n. 852 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 28 aprile 2014, ai nn. 2798 reg. part. e 3584 reg. gen., Bontempo Giuseppe ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto vita sua natural durante, a Bontempo Maria Rosaria, nata a Montenero di Bisaccia (CB), l'11 luglio 1971, la nuda proprietà del sopra descritto terreno.

* **TERRENO** sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB) alla Contrada “Piscone” della superficie catastale di **Ha 1.08.20** (ettari uno, are otto e centiare venti); confinante con strada statale, con le p.lle 166 e 307 di proprietà Zara, con le p.lle 306 e 313 di proprietà di Zara Piero, con la p.lla 134 di proprietà di Benedetto Antonietta, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) in ditta a “Bontempo Giuseppe, usufrutto per 1/1 bene personale, e Bontempo Maria Rosaria, nuda

proprietà per 1/1 bene personale”, con la consistenza di: “**foglio 73;**

- **p.IIa 62**, Ha 0.91.10, seminativo, cl. 3, RDE 21,17, RAE 39,99;

- **p.IIa 164**, Ha 0.11.60, seminativo, cl. 3, RDE 2,70, RAE 5,09;

- **p.IIa 165**, Ha 0.05.50, seminativo, cl. 3, RDE 1,28, RAE 2,41”.

STORIA CATASTALE: Le p.IIe 62, 164 e 165 del foglio 73 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico dell'undici settembre 1975.

PROVENIENZA: A Bontempo Giuseppe il suddetto terreno è pervenuto in virtù della successione legittima del padre Bontempo Michele, nato a Montenero di Bisaccia (CB), il 30 marzo 1923, deceduto in Montenero di Bisaccia (CB) il 13 marzo 1982, giusta dichiarazione di successione innanzi citata.

Con atto di Donazione del 27 marzo 2014 a rogito del Notaio D'Ermidio Lucia di Termoli (CB), Rep. 13851, Racc. 7093, innanzi già citato, Bontempo Giuseppe ha donato, riservandosi il diritto di usufrutto vita sua natural durante, a Bontempo Maria Rosaria, nata a Montenero di Bisaccia (CB), l'11 luglio 1971, la nuda proprietà del sopra descritto terreno.

Il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A)** del presente contratto (il "**Terreno**").

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che iden-

tificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto, come meglio specificato all'art. 7.4.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il doppio della somma eventualmente versata a titolo di acconto, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limi-

tativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario, fatta eccezione per il contratto di fitto stipulato in data 12 ottobre 2020, registrato con prot. n. 3902, tra i sigg.ri Bontempo Giuseppe, quale concedente, e Bontempo Maria Rosaria, quale affittuaria, avente ad oggetto la coltivazione dei fondi rustici di cui al presente contratto.

Le parti si obbligano sin da ora come previsto nel contratto sottoscritto, ad inviare un anno prima della stipula del definitivo del presente contratto a rescindere il contratto di fitto precedentemente sottoscritto mediante invio di ciascuna o/di una delle parti all'altra di raccomandata A/R di comunicazione di disdetta.

In ordine alla infra citata **provenienza donativa**, la "Parte promittente venditrice" si obbliga, per sé e/o propri eredi o aventi causa, a prestare contestualmente alla stipula dell'atto definitivo ogni collaborazione, ed in particolare a stipulare apposita polizza fideiussoria "Donazione Sicura" ovvero apposito atto di acquiescenza, laddove ricorrono i presupposti di legge, per evitare i danni alla parte acquirente derivanti dall'eventuale esperimento di azioni di riduzione e di restituzione da parte di legittimari lesi e/o pretermessi del donante.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa

alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;

e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;

f) che sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo;

(b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso;

(d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **MONTENERO DI BISACCIA** in data **23 novembre 2021** che in copia conforme si allega al presente Accordo sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **primo aprile**

2024 (il "Termine"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del

presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 12 (dodici) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

7.2 Il corrispettivo di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari all'80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il corrispettivo di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario con le modalità di cui infra. A garanzia del pagamento del canone annuo sarà rilasciata dal Promissario relativa polizza assicurativa fidejussoria di importo pari al valore del canone di diritto di superficie rinnovabile di anno in anno fino alla naturale scadenza del contratto di diritto di superficie.

7.4 Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici **do-
vesse essere ridotta del 25%** rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante, oppure recedere dal contratto. In quest' ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici. Si Specifica sin da ora che nel calcolo della superficie eventualmente ridotta non rientrano le porzioni di terreno che sono ricomprese nel buffer di rispetto da strada provinciale e comunale che confinano con le particelle oggetto del presente contratto.

Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6.1 non dovessero avverarsi entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti.

Nel caso in cui l'iter autorizzativo del progetto non si sia concluso nei 24 mesi e il Promissario intenda rinnovare il contratto per ulteriori 24 mesi, tale proroga sarà concessa da proprietario dei terreni dietro il pagamento di un importo pari a Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7.5 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazio-

ne amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

* **Euro 1.080,00** (milleottanta virgola zero zero) sono stati corrisposti a titolo di acconto a mezzo di bonifico bancario disposto in data 14 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente intestato a Bontempo Maria Rosaria acceso presso Poste Italiane Spa, CRO n.: 0843100066286912487614176140IT;

* **Euro 1.620,00** (milleseicentoventi virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario in favore di conto corrente intestato al "Proprietario" entro cinque giorni da oggi; il corrispettivo annuale salvo aggiornamento e detratti gli acconti versati, verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

Il "Proprietario" rilascia quietanza liberatoria della somma di Euro 1.080,00 (milleottanta virgola zero zero) come innanzi pagata, mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di Euro 1.620,00 (milleseicentoventi virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

La somma versata a titolo di acconto con le modalità di cui innanzi verrà detratta dal corrispettivo al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Si rinuncia per quanto occorrer possa ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal "Promissario" per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il Promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad **anni 30 (trenta)** decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle, condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni

prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo co-

munque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere le somme ricevute a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

18.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva il Foro del luogo di residenza del "Proprietario", intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me let-

to ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su quattro fogli per pagine dodici intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore quindici e minuti quarantacinque.

Firmato: Bontempo Giuseppe; Maria Rosaria Bontempo; Giovanni Marsicano; Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 6.240

Raccolta n. 3.736

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno primo del mese di aprile, in Serracapriola, al Viale Campo Sportivo civico 1.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) BONTEMPO MARISA, nata a Montenero di Bisaccia (CB), il ventisei marzo millenovecentocinquantanove (26/03/1959), N.C.F. BNT MRS 59C66 F576X, residente in Montenero di Bisaccia (CB), alla Via Madonna di Bisaccia civ. 68, la quale dichiara di essere coniugata e di versare in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (di seguito denominata come il "**Proprietario**"),

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, (di seguito il "**Promissario**").

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) Il Proprietario è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB), della superficie catastale di **Ha 2.41.90** (ettari due, are quarantuno, centiare novanta), diviso in due corpi.

Confini: La p.lla 15 confina con la p.lla 115 di proprietà di Bozzelli Valentina e di Pietro Concettina, con le p.lle 111 e 112 di proprietà di Bozzelli Michelino, Bozzelli Paola e Di Pietro Concettina, con la p.lla 16 e 17 di proprietà Bozzelli Paola.

Le p.lle 72 e 71 confinano con le p.lle 63 e 134 di proprietà di Benedetto Antonietta, con strada, con la p.lla 123 e 76 di proprietà di Bozzelli Paola e con le p.lle 75 e 75 di proprietà di Bozzelli Pietro, con la p.lla 139 di proprietà Lamelza Concettina Lilia e Zara Piero.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) in ditta a "Bontempo Marisa proprietà per 1/1", con la consistenza di: "**Foglio 73;**

- **p.lla 15**, ha 0.91.40, seminativo, cl. 3, RDE 21,24, RAE 40,12;

- **p.IIa 72**, ha 0.72.00, seminativo, cl. 3, RDE 16,73, RAE 31,61;
- **p.IIa 71**, ha 0.78.50, seminativo, cl. 3, RDE 18,24, RAE 34,46”;
il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**) del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: BONTEMPO Marisa dichiara che:

- **la p.IIa 71** del foglio 73 le è pervenuta per acquisto fattone, quale bene personale, da D'Alò Gina Carmelina, nata a Montenero di Bisaccia (CB), l'8 luglio 1952, giusta atto di Compravendita del 23 dicembre 1999, a rogito del Notaio D'Erminio Lucia di Montenero di Bisaccia (CB), Rep.3092, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 17 gennaio 2000 ai nn. 344 reg.part. e 447 reg.gen.;

- **le p.IIe 15 e 72** del foglio 73 sono pervenute ad essa Bontempo Marisa ed al fratello Bontempo Antonino, nato a Montenero di Bisaccia (CB) il 19 giugno 1964, in parti uguali ed indivise tra loro, da Bontempo Giuseppe, nato a Montenero di Bisaccia (CB), il 4 luglio 1932, giusta atto di Donazione del 18 giugno 1998, a rogito del Notaio D'Erminio Lucia di Montenero di Bisaccia (CB), Rep.2078, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 17 luglio 1998 ai nn.6021 reg.part. e 7445 reg.gen.

Con successivo atto di DIVISIONE del 18 giugno 1998, a rogito del Notaio D'Erminio Lucia di Montenero di Bisaccia (CB), Rep.2078, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 17 luglio 1998 ai nn. 6022 reg. part. e 7446 reg.gen., i germani Bontempo Marisa e Bontempo Antonino procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente, attribuendo a Bontempo Marisa la piena ed esclusiva proprietà dei terreni distinti al foglio 73 p.IIe 15 e 72.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici,

ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il doppio della somma eventualmente versata a titolo di acconto, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

- a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;
- b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;
- c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;
- d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;
- e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi

al Terreno;

f) che il sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo;

(b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **MONTENERO DI BISACCIA** in data **23 novembre 2021** che in copia conforme si allega al presente Accordo sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **primo aprile 2024** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica

ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

7.2 Il corrispettivo di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari all'80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di ope-

rai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il corrispettivo di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario con le modalità di cui infra.

7.4 Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici **do- vesse essere ridotta del 25%** rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest' ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

Nel caso in cui l'iter autorizzativo del progetto non si sia concluso nei 24 mesi e il Promissario intenda rinnovare il contratto per ulteriori 24 mesi , tale proroga sarà concessa da proprietario dei terreni dietro il pagamento di un importo pari a Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7.5 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

* **Euro 484,00** (quattrocentottantaquattro virgola zero zero) sono stati corrisposti a titolo di acconto a mezzo di bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente cointestato a Bontempo Marisa e D'Antonio Antonino, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo della Valle del Trigno Soc. Coop, CRO n.: 0843100066287101487614176140IT;

* **Euro 726,00** (settecentoventisei virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario in favore di conto corrente intestato al "Proprietario" entro cinque giorni da oggi;

* il corrispettivo annuale salvo aggiornamento e detratti gli acconti

versati, verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

Il "Proprietario" rilascia quietanza liberatoria della somma di Euro 484,00 (quattrocentottantaquattro virgola zero zero) come innanzi pagata, mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di Euro 726,00 (settecentoventisei virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

La somma versata a titolo di acconto con le modalità di cui innanzi verrà detratta dal corrispettivo al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Si rinuncia per quanto occorrer possa ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal "Promissario" per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il Promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si in-

tenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad **anni 30 (trenta)** decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori **10 anni**, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle, condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi

termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere le somme ricevute a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri

immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

18.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva il Foro del luogo di residenza del "Proprietario", intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore sedici.

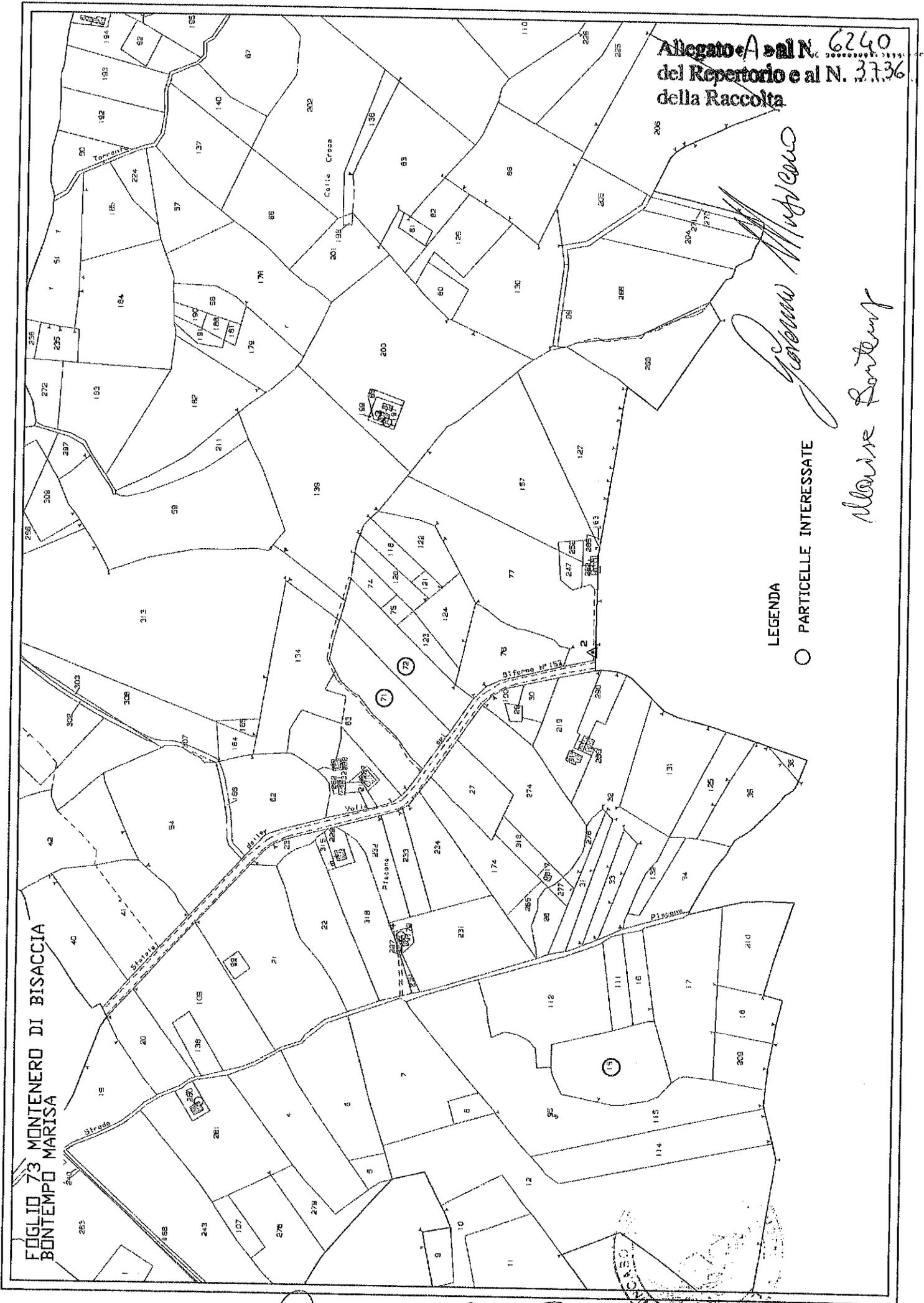
Firmato: Marisa Bontempo; Giovanni Marsicano;

Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

FOGLIO 73 MONTENERO DI BISACCIA
BUNTEMPO MARISA

Allegato A al N. 6240
del Repertorio e al N. 3736
della Raccolta

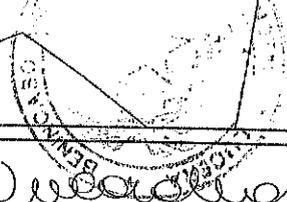


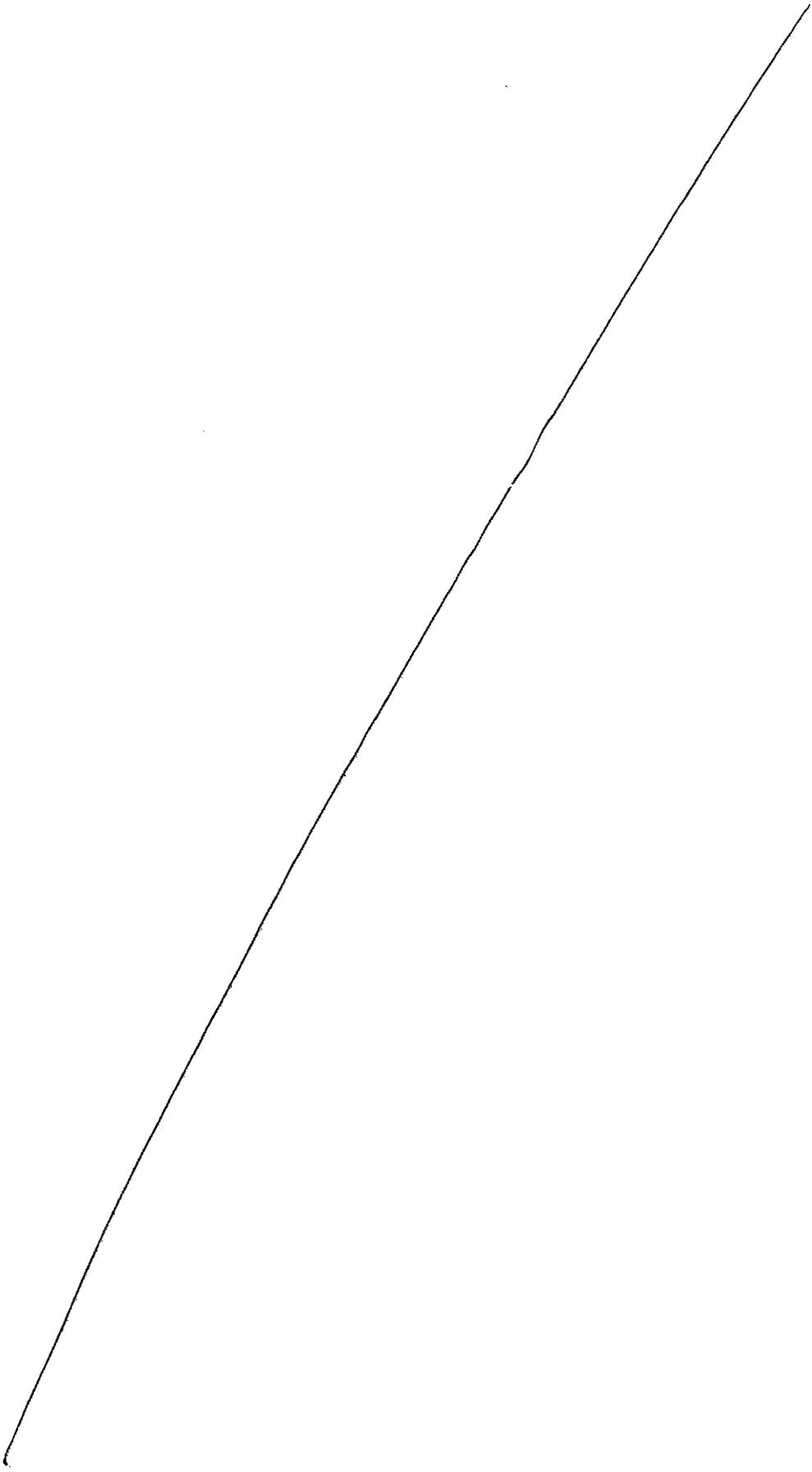
LEGENDA

○ PARTICELLE INTERESSATE

Manise Fontana

Andrea De Vecchio







COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 fax 959241 - Ragioneria 959224 - Anagrafe 959217 -
Tributi 959215 - Elezioni 959213 - Biblioteca 966151 - P.IVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- Visto il P.R.G. vigente;
- Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G., ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, serre ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)

Repertorio n. 6180

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.
Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) BOZZELLI CARMINE, nato a Vasto (CH), il sedici luglio millenovecentosessantaquattro (16.07.1964), residente in Montenero di Bisaccia (CB), alla Via Frentana civico 1 (uno), N.C.F. BZZ CMN 64L16 E372N, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni; **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena civico 29 (ventinove), N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. BOZZELLI Carmine è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB) alla Contrada Piscone della superficie catastale di **Ha. 1.12.00** (ettari uno, are dodici e centiare zero).

Confini: La particella 123 confina con Bozzelli Michelino, con D'Alò Cesare, con Bontempo Marisa e con restante proprietà di Bozzelli Carmine.

La p.IIa 51 confina con aventi causa di Libbi Maria, con Strada Provinciale e con proprietà di Bozzelli Valentino.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia, in ditta "Bozzelli Carmine proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di:

"**Foglio 78 p.IIa 51**, Ha 0.95.20, semin. cl. 3, RDE 22,13 RAE 41,79; ed al

Foglio 73, p.IIa 123, Ha 0.16.80, semin. cl. 3, RDE 3,90, RAE 7,38."

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. BOZZELLI Carmine è disponibile a trasferire i diritti innanzi men-

zionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - **BOZZELLI Carmine**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere alla società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere **ridotta del 25%** (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione **supererà il 25%** (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "**Tavenna Solar Park Srl**", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine

di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari ad **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effet-

tuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

4.3 – La parte promittente venditrice si impegna, nel caso dell'ottenimento della Autorizzazione Unica Regionale da parte dell'acquirente, allo sgombero a sue spese di qualsiasi pianta (querce, canneti, etc.) presenti sui terreni oggetto del contratto e indicati nella planimetria allegata.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 – In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte

e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonchè le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di MONTENERO DI BISACCIA in data **23 novembre 2021** che la parte promittente venditrice allega in **copia conforme** alla presente scrittura sotto la lettera "**B**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis

Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti conoscono delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civili in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 224,00** (duecentoventiquattro virgola zero zero), **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente acce-

so presso BPER BANCA Spa, CRO n.:
0843100066287707487614176140IT;

- **Euro 336,00** (trecentotrentasei virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla "parte promittente venditrice" entro cinque giorni da oggi;

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di **Euro 224,00** (duecentoventiquattro virgola zero zero) la "Parte Promittente venditrice" rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 336,00 (trecentotrentasei virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione
previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) la **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente

all'avvenuta notifica di cui al precedente Art. 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo.

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica al-

la Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: agli indirizzi in epigrafe indicati.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declaratoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la

Parte Promittente Acquirente ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

La parte promittente venditrice dichiara che la p.lla **51 del foglio 78** e la p.lla **123 del foglio 73** si appartenevano ai coniugi Bozzelli Pietro e Dragonetti Giuseppina, in parti uguali ed indivise tra loro, per acquisto fattone giusta atto di Compravendita del 25 settembre 1963 a rogito del Notaio Alfonso Gentile di Adelchi, registrato il 12 ottobre 1963 al n. 348 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso il 21 ottobre 1963 ai nn. 12174 reg. part. e 12997 reg. part.

In data 6 novembre 2020 decedeva "ab intestato" in Montenero di Bisaccia la signora Dragonetti Giuseppina, lasciando a sé superstiti il coniuge Bozzelli Pietro, ed i due figli Bozzelli Carmine e Bozzelli Valentino; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli in data 26 luglio 2021 al n.336041, Vol. 88888, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso l'undici agosto 2021 ai nn.6903 reg.part. e 8526 reg.gen.

L'eredità relitta da Dragonetti Giuseppina è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., dal coniuge e dai figli, giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 14 marzo 2022 ai nn. 2326 reg. part. e 2752 reg. gen.

Con atto del 14 febbraio 2022 a rogito del Notaio Carmina Manuela di Cupello, Rep. 25748, Racc. 18870, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso in data 14 marzo 2022 ai nn. 2327 - 2328 reg. part. e 2753 - 2754 reg. gen., Bozzelli Pietro ha donato a Bozzelli Carmine e Bozzelli Valentino, in ragione di 2/6 (due sestimi) ciascuno, tutti i diritti di sua spettanza, pari alla complessiva quota dei 4/6 (quattro sestimi) sul terreno in oggetto.

Con il medesimo atto a rogito del Notaio Carmina Manuela di Cupello, Rep. 25748, Racc. 18870, trascritto in data 14 marzo 2002 ai nn. 2329 reg. part. e 2754 reg. gen., i germani BOZZELLI Carmine e BOZZELLI Valentino procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente, attribuendo a Bozzelli Carmine la piena ed esclusiva proprietà del terreno in oggetto.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile, il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, la Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della "Parte promittente venditrice".

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 21 marzo 2022

Firmato: Bozzelli Carmine; Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 6.190

Raccolta n. 3.700

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **BOZZELLI CARMINE**, nato a Vasto (CH), il sedici luglio millenovecentosessantaquattro (16/07/1964), residente in Montenero di Bisaccia (CB), alla Via Frentana civ. 1 (uno), N.C.F. BZZ CMN 64L16 E372N;

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

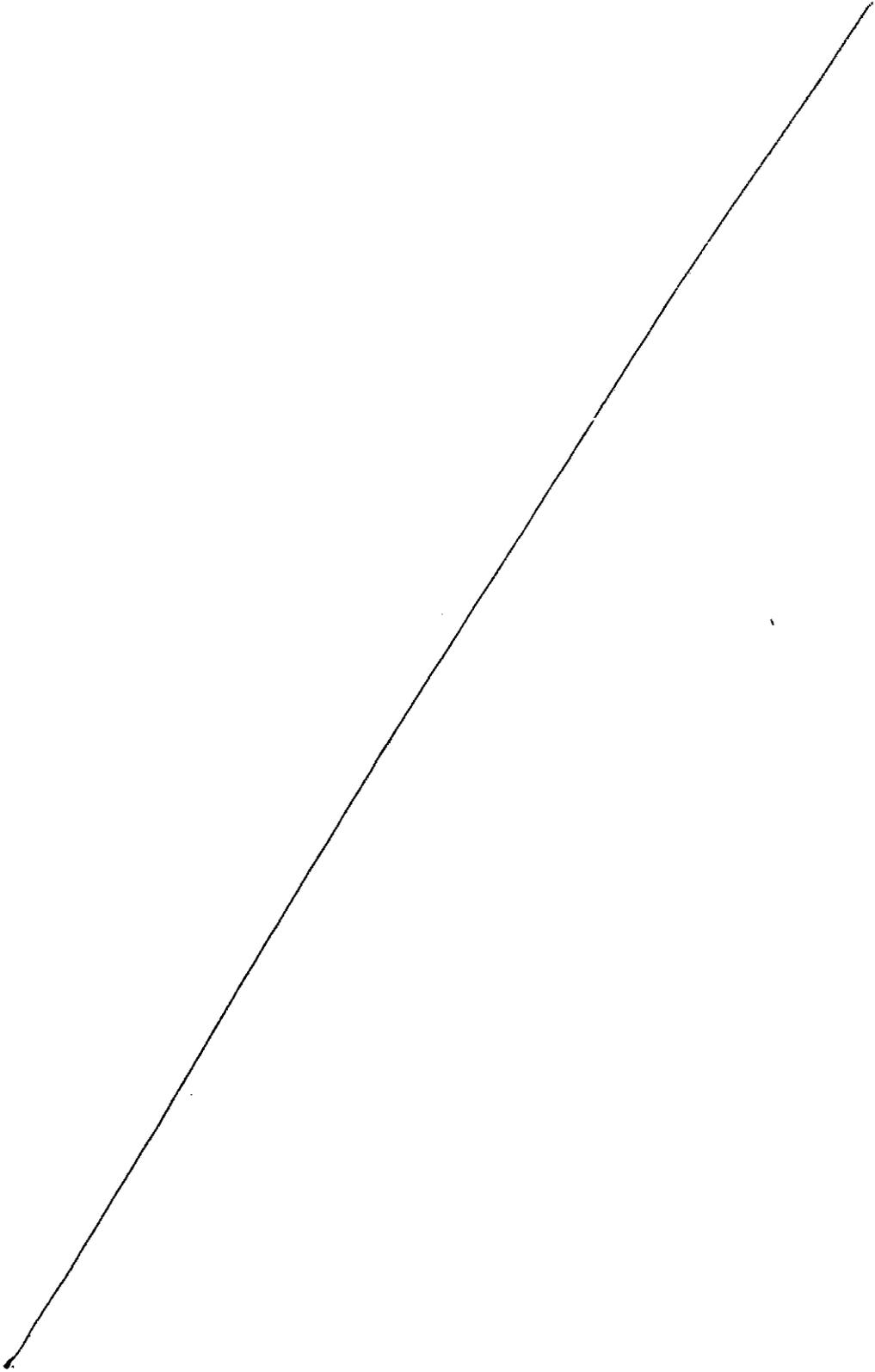
Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022), al Viale Campo Sportivo civico 1.

Sottoscritto alle ore quattordici e quindici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo





COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 fax 959241 - Ragioneria 959224 - Anagrafe 959217 - Tributi 959215 - Elettorale 959213 - Biblioteca 966151 - P.IVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Allegato **B** al N. **6190**
del Repertorio e al N. **3700**
della Raccolta

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G., ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, serre ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)

Repertorio n. 6151

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 6.192

Raccolta n. 3.702

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventuno del mese di marzo, in Serracapriola, al Viale Campo Sportivo civico 1 (uno).

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) BOZZELLI CARMINE, nato a Vasto il sedici luglio millenovecentosessantaquattro (16.07.1964), residente a Montenero di Bisaccia (CB) alla Via Frentana, civico 1 (uno), N.C.F.: BZZ CMN 64L16 E372N, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

(di seguito denominati come il "**Proprietario**"),

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, (di seguito il "**Promissario**").

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) **BOZZELLI Carmine** è pieno ed esclusivo proprietario del TERRENO sito in agro di MONTENERO DI BISACCIA (CB) alla Contrada Piscone della superficie catastale di **Ha 0.95.40** (ettari zero, are novantacinque e centiare quaranta); confinante con proprietà di Bozzelli Valentino, con proprietà di Iurescia Antonio Corrado e con proprietà di Manes Silvano, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Bozzelli Carmine, proprietà per 1/1, bene personale", con la consistenza di: "**Foglio 78 p.Ila 91**, ha 0.95.40, semin. cl. 3, RDE 22,17, RAE 41,88".

PROVENIENZA; Il suddetto fondo rustico è pervenuto a Bozzelli Carmine dal padre BOZZELLI Pietro, nato a Montenero di Bisaccia (CB), l'1 novembre 1939, in virtù di atto di Donazione del 14 febbraio 2022 a rogito del Notaio Carmina Manuela di Cupello, Rep. 25748, Racc. 18870, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso in data 14 marzo 2022 ai nn. 2327 reg. part. e 2753 reg. gen.;

il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**) del presente contratto (il "**Terreno**").

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal "Proprietario", il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 BOZZELLI Carmine promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il **diritto reale di superficie** sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al "Proprietario" gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo come infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il "Proprietario" concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno esclusivamente al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il "Proprietario" non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il doppio della somma eventualmente versata a titolo di acconto, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il "Proprietario" autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del "Proprietario", tutte le istanze

o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il "Proprietario" si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il "Proprietario" si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il "Proprietario" presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del "Proprietario".

4.3 Il "Proprietario", preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il "Proprietario", entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il "Proprietario" dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

In ordine alla infra citata **provenienza donativa**, la "Parte promittente venditrice" si obbliga, per sé e/o propri eredi o aventi causa, a prestare contestualmente alla stipula dell'atto definitivo ogni collaborazione, ed in particolare a stipulare apposita polizza fideiussoria "Donazione Sicura" ovvero apposito atto di acquiescenza, laddove ricorra-

no i presupposti di legge, per evitare i danni alla parte acquirente derivanti dall'eventuale esperimento di azioni di riduzione e di restituzione da parte di legittimari lesi e/o pretermessi del donante.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il "Proprietario" si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il "Proprietario" non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il "Proprietario" conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il "Proprietario" garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il "Proprietario" non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;

e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;

f) che sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal "Proprietario" sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il "Proprietario" si impegna:

(a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al

Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo;
(b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il "Proprietario" consegna a me Notaio il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **MONTENERO DI BISACCIA** in data **23 novembre 2021** che in **copia conforme** si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **21 marzo 2024** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore

di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi entro il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al "Proprietario" una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

7.2 Il corrispettivo di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari all'80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il corrispettivo di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al "Proprietario" con le modalità di cui infra.

7.4 Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici **do-
vesse essere ridotta del 25%** rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il "Pro-

prietario" avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest' ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al "Proprietario" gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

Nel caso in cui l'iter autorizzativo del progetto non si sia concluso nei 24 mesi e il Promissario intenda rinnovare il contratto per ulteriori 24 mesi, tale proroga sarà concessa dal "Proprietario" dei terreni dietro il pagamento di un importo pari ad **Euro 250,00** (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7.5 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto ai sensi dell'art. 1754 e ss. del c.c.;

b) il corrispettivo del diritto di superficie verrà pagato con le seguenti modalità:

* quanto ad euro 477,00 (quattrocentosettantasette virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario in favore di conto corrente intestato al "Proprietario" entro cinque giorni da oggi;

* il corrispettivo annuale salvo aggiornamento e detratte le somme versate a titolo di acconto, verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di Euro 477,00 (quattrocentosettantasette virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

La somma versata a titolo di acconto con le modalità di cui innanzi verrà detratta dal corrispettivo al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Si rinuncia per quanto occorrer possa ad ogni iscrizione di ipoteca legale.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il "Proprietario" prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal "Promissario" per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il Promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al "Proprietario" di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Pro-

missario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il "Proprietario" all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il "Proprietario" attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al "Proprietario" mediante raccomandata A.R. ed il "Proprietario" acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del "Proprietario" ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad **anni 30 (trenta)** decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle, condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al "Proprietario" la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi

al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno.

Il corrispettivo convenuto include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il "Proprietario" intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il "Proprietario" intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il "Proprietario" potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il "Proprietario" il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al "Proprietario" l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al "Proprietario" di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il "Proprietario" potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal "Proprietario", opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il "Proprietario" possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del "Proprietario" agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere le somme ricevute a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo, restano a completo carico della Parte promissaria le spese per la cancellazione della trascrizione del presente contratto preliminare sui fondi in oggetto.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

18.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra

le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva il Foro del luogo di residenza del "Proprietario", intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

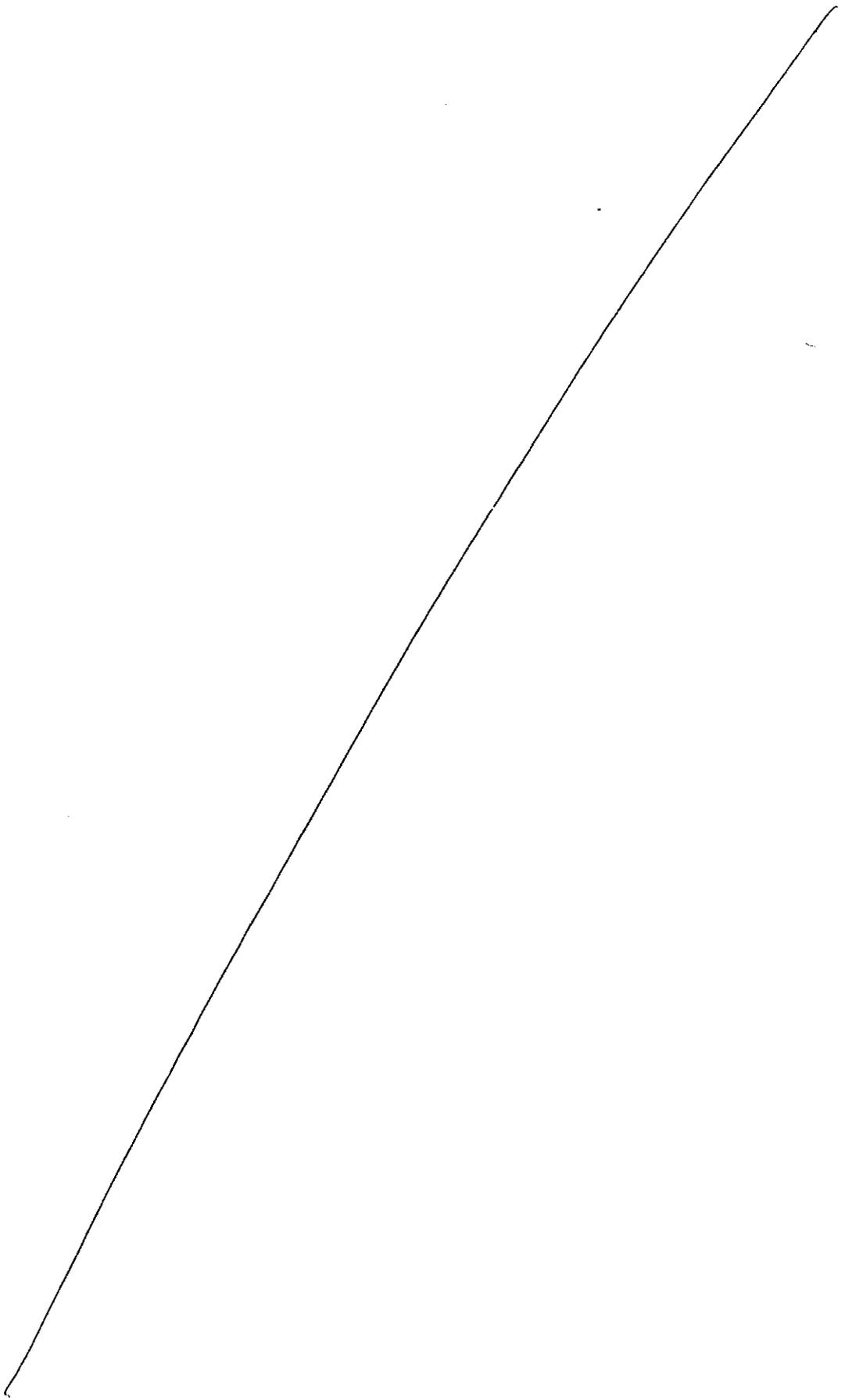
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su quattro fogli per pagine dodici intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore quattordici e quarantanove.

Firmato: Bozzelli Carmine; Giovanni Marsicano;

Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo





COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 Fax 959241 - Ragioneria 959224 - Anagrafe 959217 -
Tribunali 959215 - Elettorale 959213 - Biblioteca 966151 - P.IVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Allegato B al N. 6192
del Repertorio e al N. 3702
della Raccolta

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G., ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, serre ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)

Repertorio n. 6153

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 6.194

Raccolta n. 3.704

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventuno del mese di marzo, in Serracapriola, al Viale Campo Sportivo civico 1 (uno).

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO NOTAIO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) e 2) I coniugi **BOZZELLI CARMINE**, nato a Vasto (CH), il sedici luglio millenovecentosessantaquattro (16.7.1964), e **DI PIETRO SANDRA**, nata a Montenero di Bisaccia (CB), il ventitre maggio millenovecentosessantasei (23.5.1966), entrambi residenti in Montenero di Bisaccia (CB), alla Via Frentana civico 1 (uno), con rispettivi N.C.F. BZZ CMN 64L16 E372N e N.C.F. DPT SDR 66E63 F576F, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (di seguito denominati come il "**Proprietario**"),

e

3) La società a responsabilità limitata "**TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.**", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, (di seguito il "**Promissario**").

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) I coniugi BOZZELLI CARMINE e DI PIETRO SANDRA sono comproprietari, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dei seguenti FONDI RUSTICI:

1) TERRENO sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB) alla Contrada Piscone della superficie catastale di **Ha. 0.47.00** (ettari zero, are quarantasette e centiare zero), confinante con Strada del Biferno, con la p.lla 174 di proprietà di Di Pietro Almerindo e Di Pietro Loredana; con la p.lla 318 di proprietà di Di Pietro Loredana e con la p.lla 274 descritta in seguito.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia, in ditta a "Bozzelli Carmine proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, Di Pietro Sandra proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni",

con la consistenza di: **"Foglio 73 p.IIa p.IIa 27**, Ha 0.47.00, seminativo, cl. 3, RDE 10.92, RAE 20.63.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto ai coniugi Bozzelli Carmine e Di Pietro Sandra per acquisto fattone, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, da D'Alò Gina Carmelina, nata a Montenero di Bisaccia (CB), l'8 luglio 1952, giusta atto di Compravendita del 23 dicembre 1999, a rogito del Notaio D'Erminio Lucia di Montenero di Bisaccia (CB), Rep. 3092, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 17 gennaio 2000 ai nn. 343 reg. part. e 446 reg. gen.

2) TERRENO sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB) alla Contrada Piscone, della superficie catastale di **Ha. 0.81.00** (ettari zero, are ottantuno, centiare zero); confinante con proprietà Sapracone Antonio e Zara Cosetta, con proprietà di Bozzelli Carmine e con altro foglio catastale, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia, in ditta a "Bozzelli Carmine proprietà per 1/2, Di Pietro Sandra proprietà per 1/2", con la consistenza di: **"Foglio 73;**

- **p.IIa 269 AA**, Ha 0.69.72, seminativo, cl. 3, RDE 16,20, RAE 30,61;
269 AB, Ha 0.11.28, seminativo, cl. 3, RDE 5,53, RAE 2,62."

STORIA CATASTALE: La p.IIa 269 deriva dalla originaria p.IIa 203 dello stesso foglio 73, in virtù di Frazionamento del 16/08/1984 in atti dal 30/05/1985 (n.32185).

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto ai coniugi Bozzelli Carmine e Di Pietro Sandra per acquisto fattone, dal solo Bozzelli Carmine in regime di comunione dei beni, da D'Alò Gina Carmelina, nata a Montenero di Bisaccia (CB), l'8 luglio 1952, giusta atto di Compravendita del 25 agosto 1998, a rogito del Notaio Manuela Carmina di Cupello (CH), Rep.6902, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 25 settembre 1998 ai nn. 7696 reg. part. e 9588 reg. gen.

(A1) DI PIETRO SANDRA è piena ed esclusiva proprietaria del TERRENO sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB) alla Contrada "Piscone", della superficie catastale di **Ha. 1.05.80** (ettari uno, are cinque, centiare ottanta); confinante con la Strada Rotabile, con la p.IIa 27 innanzi descritta, 318 di proprietà di Di Pietro Loredana, con la p.IIa 100 di proprietà di Bozzelli Paola, con la p.IIa 276 di proprietà di Di Pietro Sandra, con la p.IIa 32 di proprietà di Bozzelli Michelino e Bozzelli Valentina e con la p.IIa 219 di proprietà di Bozzelli Paola.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Di Pietro Sandra proprietà per 1/1", con la consistenza di:

- **Foglio 73, p.IIa 274**, Ha 1.05.80, seminativo, cl. 3, RDE 24,59, RAE 46,44."

STORIA CATASTALE: La p.IIa 274 del foglio 73 deriva dalla originaria p.IIa 175 dello stesso foglio 73, in virtù di Frazionamento del 24/11/1998 in atti dal 24/11/1998 (n.84254.1/1998).

PROVENIENZA: Il suddetto terreno si apparteneva ai germani Di Pietro Loredana, nata a Montenero di Bisaccia (CB) il 21 luglio 1963, Di

Pietro Sandra e Di Pietro Nadia, nata a Montenero di Bisaccia (CB) il 5 agosto 1969, in parti uguali ed indivise tra loro, per averlo ricevuto dai genitori Di Pietro Zenone, nato a Montenero di Bisaccia (CB) il 4 aprile 1934, e Panicciari Maria Immacolata, nata a Montenero di Bisaccia (CB) l'8 dicembre 1938, in virtù di atto di Donazione del 14 dicembre 1999 a rogito del Notaio D'Erminio Lucia di Montenero di Bisaccia (CB), Rep. 3065, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 11 gennaio 2000 ai nn. 136 reg.part. e 194 reg.gen.

Con successivo atto di Divisione del 14 dicembre 1999 a rogito del medesimo Notaio D'Erminio Lucia di Montenero di Bisaccia (CB), Rep. 3065, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 11 gennaio 2000 ai nn.137 reg.part. e 195 reg.gen., i germani Di Pietro Sandra, Di Pietro Loredana, Di Pietro Nadia procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente attribuendo a Di Pietro Sandra la piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile;

il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A)** del presente contratto (il "**Terreno**").

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul "Terreno" al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 BOZZELLI Carmine e DI PIETRO Sandra, ciascuno per i propri diritti come in premessa meglio indicati, promettono di costituire in favore del "Promissario", che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, **il diritto reale di superficie** sui Terreni come meglio in premessa descritti, confinati ed accatastati, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile, e precisamente:

- I coniugi BOZZELLI Carmine e DI PIETRO Sandra, in regime di comunione legale dei beni, sul terreno identificato dalla **p.IIa 269 del foglio 73 e sulla p.IIa 27 del medesimo foglio 73;**

- DI PIETRO Sandra sul terreno identificato dalla **p.IIa 274 del foglio 73.**

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici,

ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno esclusivamente al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il doppio della somma eventualmente versata a titolo di acconto, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

In ordine alla provenienza donativa citata in premessa, le parti si dichiarano pienamente edotte del disposto normativo di cui all'art. 563 del c.c. in ordine alla improponibilità della eventuale "azione di restituzione" nei confronti del terzo acquirente, stante il decorso del termine ventennale dalla trascrizione della donazione.

Tuttavia, a richiesta della società acquirente, la "parte promittente venditrice" si obbliga a prestare contestualmente alla stipula dell'atto definitivo ogni collaborazione, ed in particolare a stipulare apposita polizza fideiussoria "Donazione Sicura" ovvero apposito atto di acquiescenza, laddove ricorrano i presupposti di legge, per far fronte alle conseguenze derivanti dall'eventuale esperimento di azioni di riduzione e di restituzione da parte di legittimari lesi e/o pretermessi del donante.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;

e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;

f) che il sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo;

(b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **MONTENERO DI BISACCIA** in data **23 novembre 2021** che in **copia conforme** si allega al presente Accordo sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto

Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **21 marzo 2024** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento *ex lege* delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi entro il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia

concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere ai Proprietari secondo le rispettive proprietà e diritti con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

7.2 Il corrispettivo di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari all'80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il corrispettivo di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario con le modalità di cui infra.

7.4 Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici **do-
vesse essere ridotta del 25%** rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest' ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

Nel caso in cui l'iter autorizzativo del progetto non si sia concluso nei 24 mesi e il Promissario intenda rinnovare il contratto per ulteriori 24 mesi, tale proroga sarà concessa dal proprietario dei terreni dietro il pagamento di un importo pari ad **Euro 250,00** (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7.5 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo per la costituzione dei diritti di superficie è stata e verrà pagata con le seguenti modalità:

* **Euro 468,00** (quattrocentosessantotto virgola zero zero) sono stati corrisposti a mezzo di bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum, CRO n.: 0843100066288111487614176140IT;

* **Euro 702,00** (settecentodue virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario in favore di conto corrente intestato al "Proprietario" entro cinque giorni da oggi;

* il corrispettivo annuale salvo aggiornamento e detratti gli acconti versati, verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

I Proprietari rilasciano quietanza liberatoria della somma di **Euro 468,00** (quattrocentosessantotto virgola zero zero) come innanzi pagata, mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di Euro 702,00 (settecentodue virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

La somma versata a titolo di acconto con le modalità di cui innanzi verrà detratta dal corrispettivo al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo. Si rinuncia sin da ora alla ipoteca legale.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal "Promissario" per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il Promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle pre-

visioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad **anni 30 (trenta)** decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedi-

mento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Pro-

prietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere le somme ricevute a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

18.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva il Foro del luogo di residenza del "Proprietario", intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

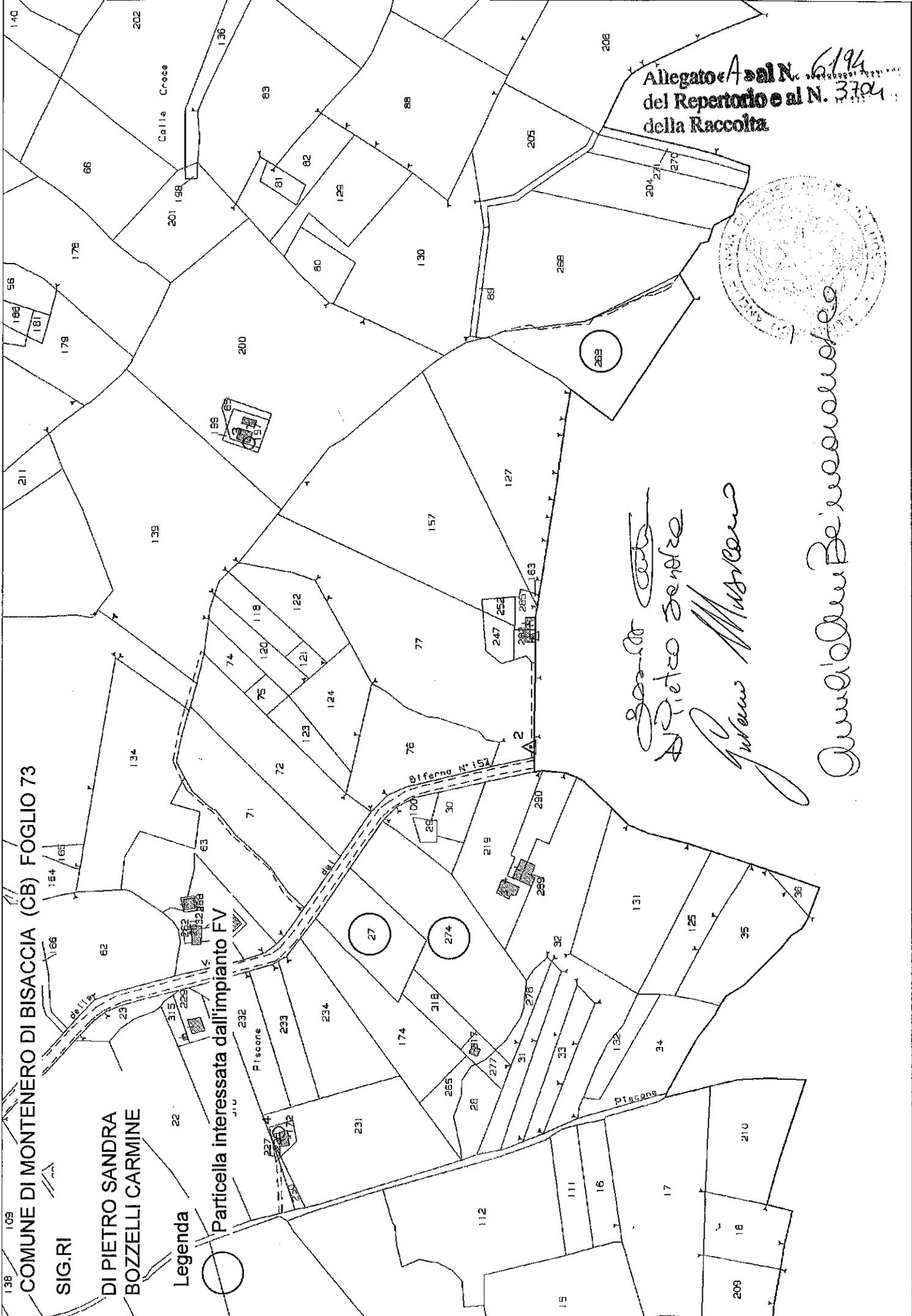
Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore sedici.

Firmato: Bozzelli Carmine; Di Pietro Sandra; Giovanni Marsicano; Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



138 109
COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA (CB) FOGLIO 73

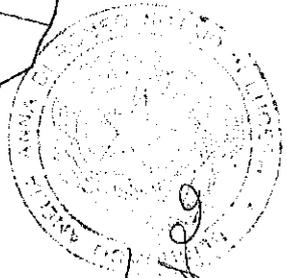
SIG.RI

**DI PIETRO SANDRA
 BOZZELLI CARMINE**

Legenda

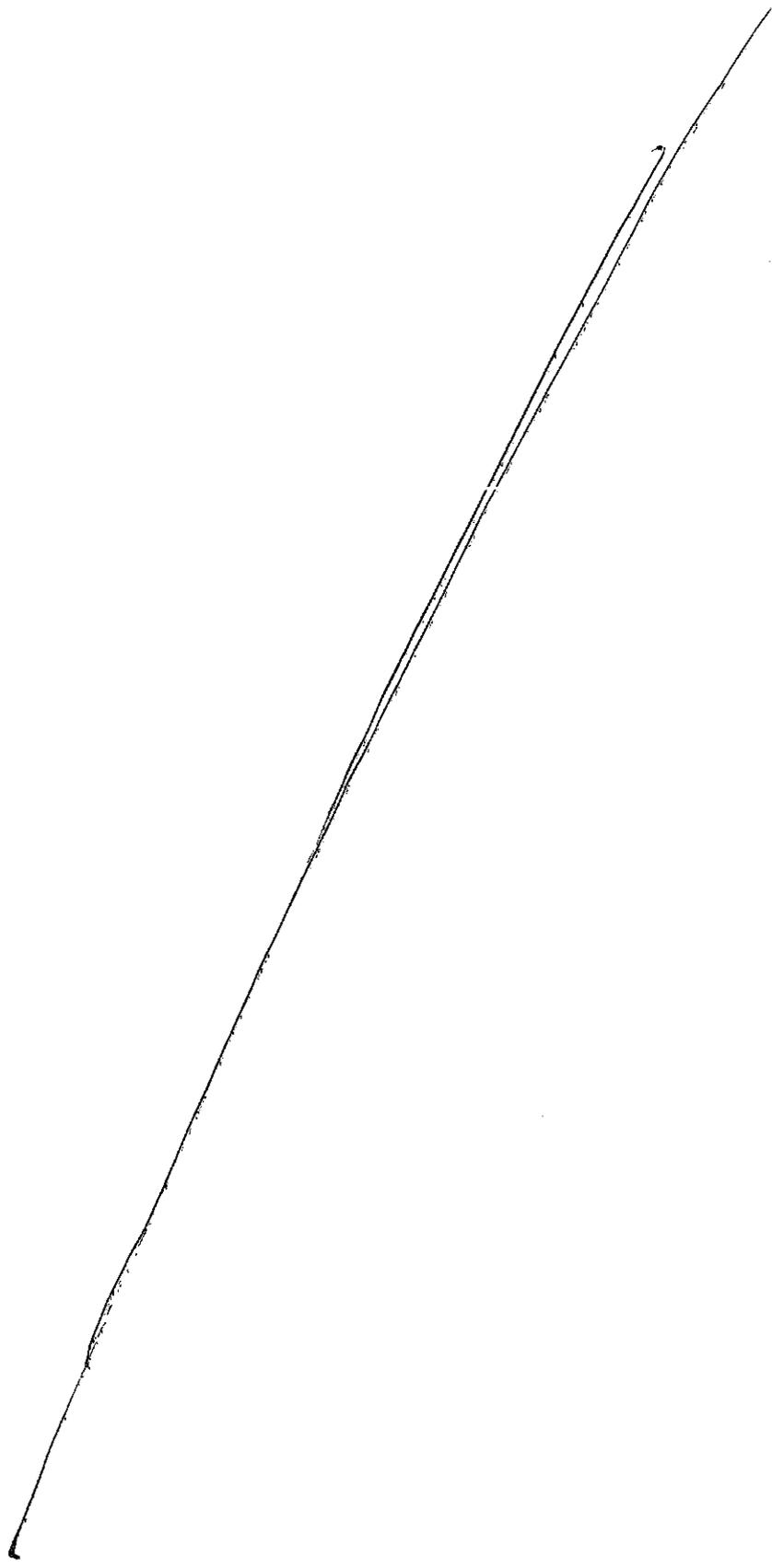
○ Particella interessata dall'impianto FV

Allegato A al N. 6194
 del Repertorio al N. 3701
 della Raccolta



*Sandra
 Pietro Sandra
 Giovanni
 Montenero*

Amministratore





COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 fax 959241 - Ragioneria 959224 - Anagrafe 959217 -
Tribunali 959215 - Elettorale 959213 - Biblioteca 966151 - P.IVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Allegato B al N. 6194
del Repertorio e al N. 3204
della Raccolta.

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G., ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, serre ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)

Repertorio n. 6155

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 6.196

Raccolta n. 3.706

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventidue del mese di marzo, in Serracapriola, al Viale Campo Sportivo civico 1.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera, alla presenza dei signori GRASSO GIUSEPPE ANTONIO, nato a Foggia il ventotto luglio millenovecentosessantatre (28.07.1963), residente in Lucera, Via Carmine Vecchio, 12, e POMPEI ALFONSO, nato a Foggia l'undici marzo millenovecentosessantasette (11.03.1967), residente in Lucera alla via Sandro Pertini civico 3, intervenuti quali testimoni, aventi i requisiti di legge, come essi mi confermano, intervenuti quali testimoni aventi i requisiti di legge.

SI SONO COSTITUITI

1) BOZZELLI MICHELINO, nato a Montenero di Bisaccia (CB), il ventisette febbraio millenovecentoventinove (27/02/1929), ivi residente alla Via Ugo Foscolo civico 2 (due), N.C.F. BZZ MHL 29B27 F576F, coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, (di seguito denominato come il "**Proprietario**"),

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, (di seguito il "**Promissario**").

Il costituito Borrelli Michelino mi dichiara di poter sottoscrivere il presente atto con difficoltà per desuetudine e per l'età avanzata.

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) Bozzelli Michelino è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di MONTENERO DI BISACCIA (CB) alla Contrada "Piscone" della superficie catastale di Ha 0.37.00 (ettari zero, are trentasette, centiare zero), confinante con proprietà Bozzelli Carmine per più lati, con proprietà Di Pietro Concettina, con altra proprietà di Bozzelli Michelino, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) in ditta a "Bozzelli Michelino proprietà per 1/1", con la consistenza di "**Foglio 73:**

- **p.lla 124 AA**, ha 0.34.07, seminativo, cl.3, RDE 7,92, RAE 14,96.

124 AB, ha 0.02.93, uliveto, cl.1, RDE 1,44, RAE 0,68".

STORIA CATASTALE: La suddetta 124 del foglio 73 risulta avere gli stessi identificativi catastali a fa data dall'impianto meccanografico dell'undici settembre 1975; il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A)** del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto a Bozzelli Michelino per acquisto, quale bene personale, da BOZZELLI Giovanni, BOZZELLI Immacolata e MARCHESANI Giuseppe, giusta atto di Compravendita del 13 novembre 1970, a rogito del Notaio Gentile Alfonso di Montenero di Bisaccia, Rep. 18.435, Racc. 6.886, registrato il primo dicembre 1970 al n. 1617.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo convenuto

sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il doppio della somma eventualmente versata a titolo di acconto, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività

necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

- a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;
- b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;
- c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;
- d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;
- e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;
- f) che sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del

presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo;

(b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **Montenero di Bisaccia** in data **23 novembre 2021** che in copia conforme si allega al presente Accordo sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **22 marzo 2024** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni

Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma onnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

7.2 Il corrispettivo di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari all'80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il corrispettivo di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario con le modalità di cui infra.

7.4 Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da

parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici **dovesse essere ridotta del 25%** rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest' ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

Nel caso in cui l'iter autorizzativo del progetto non si sia concluso nei 24 mesi e il Promissario intenda rinnovare il contratto per ulteriori sei mesi, tale proroga sarà concessa da proprietario dei terreni dietro il pagamento di un importo pari a Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7.5 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

* **Euro 74,00** (settantaquattro virgola zero zero) sono stati corrisposti a titolo di acconto a mezzo di bonifico bancario disposto da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum;

* **Euro 111,00** (centoundici virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario in favore di conto corrente intestato al "Proprietario" entro cinque giorni da oggi;

* il corrispettivo annuale salvo aggiornamento e detratti gli acconti versati, verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

Il "Proprietario" rilascia quietanza liberatoria della somma di Euro 74,00 (settantaquattro virgola zero zero) come innanzi pagata, mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di Euro 111,00 (centoundici virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

La somma versata a titolo di acconto con le modalità di cui innanzi verrà detratta dal corrispettivo al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Si rinuncia per quanto occorrer possa ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal "Promissario" per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il Promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non

inferiore ad **anni 30 (trenta)** decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle, condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso

inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere le somme ricevute a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualesivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

18.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva il Foro del luogo di residenza del "Proprietario", intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

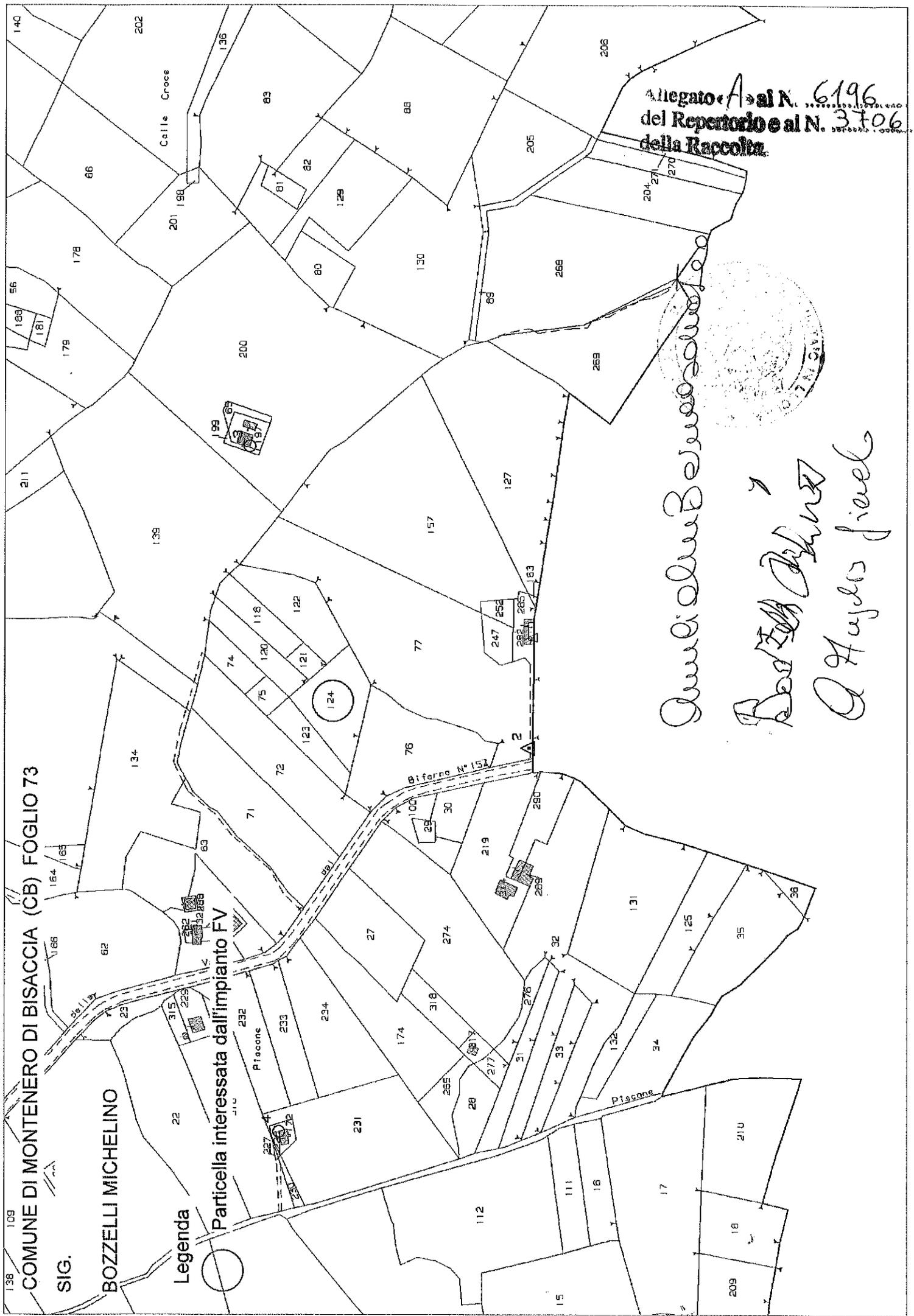
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto, unitamente a quanto allegato, alla presenza dei testimoni, ai costituiti che l'approvano.

L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine dieci intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore undici e quindici.

Firmato: Bozzelli Michelino; De Angelis Giancarlo; Grasso Giuseppe Antonio; Pompei Alfonso; Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



138 109
COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA (CB) FOGLIO 73

SIG.

BOZZELLI MICHELINO

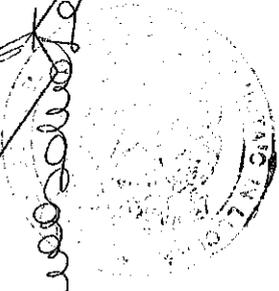
Legenda

○ **Particella interessata dall'impianto FV**

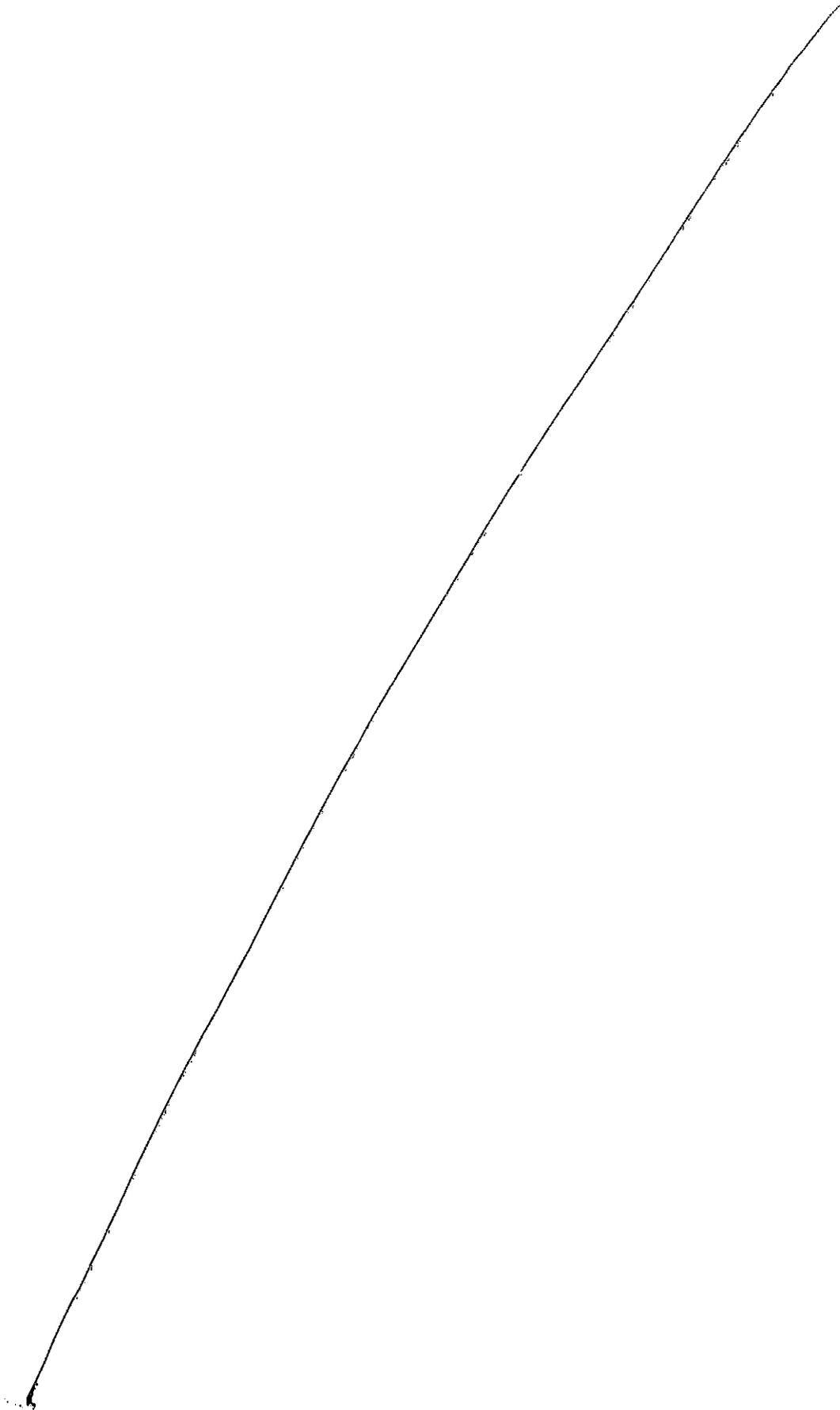
Allegato A al N. 6196
 del Repertorio e al N. 3706
 della Raccolta

Amministratore

Don Felice De Rosa
A. Hayes f.uel



4





COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 fax 959241 - Ragioneria 959224 - Anagrafe 959217 -
Tributi 959215 - Elettorale 959213 - Biblioteca 966151 - P.IVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G., ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, serre ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)

Repertorio n. 6187

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 6.195

Raccolta n. 3.705

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventidue del mese di marzo, in Serracapriola, al Viale Campo Sportivo civico 1.

Innanzitutto a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera, alla presenza dei signori **GRASSO GIUSEPPE ANTONIO**, nato a Foggia il ventotto luglio millenovecentosessantatre (28.07.1963), residente in Lucera, Via Carmine Vecchio, 12, e **POMPEI ALFONSO**, nato a Foggia l'undici marzo millenovecentosessantasette (11.03.1967), residente in Lucera alla via Sandro Pertini civico 3, intervenuti quali testimoni, aventi i requisiti di legge, come essi mi confermano.

SI SONO COSTITUITI

1) BOZZELLI PAOLA, nata a Montenero di Bisaccia (CB), il ventisei gennaio millenovecentosessantacinque (26/01/1965), residente in Montenero di Bisaccia (CB) alla Via Ugo Foscolo civico 2 (due), N.C.F. BZZ PLA 65A66 F576T, di stato civile libero.

2) e 3) I coniugi **BOZZELLI MICHELINO**, nato a Montenero di Bisaccia (CB), il ventisette febbraio millenovecentoventinove (27/02/1929), e **DI PIETRO CONCETTINA**, nata a Montenero di Bisaccia (CB) il primo dicembre millenovecentotrentaquattro (01/12/1934), entrambi ivi residenti alla Via Ugo Foscolo, civico 2 (due), con rispettivi N.C.F. BZZ MHL 29B27 F576F e DPT CCT 34T41 F576B, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (**qui di seguito denominati "parte promittente venditrice"**)

e

4) La società a responsabilità limitata "**TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.**", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Il costituito Borrelli Michelino mi dichiara di poter sottoscrivere il presente atto con difficoltà per desuetudine e per l'età avanzata.

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le

proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. BOZZELLI Paola è piena ed esclusiva proprietaria del sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB), alla Contrada "Sterparone", della superficie catastale di Ha 1.48.80 (ettari uno, are quarantotto e centiare ottanta); confinante con la p.lla 15 di proprietà di Bontempo Marisa, con la p.lla 111 di seguito descritta, con il tratturo Piscone, con le p.lle 209 e 210 di proprietà di Bozzelli Michelino, con la p.lla 18 di proprietà di Iurescia Antonio Corrado.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Bozzelli Paola proprietaria per 1/1", con la consistenza di "**Foglio 73;**

- **p.lla 16**, ha 0.23.20, seminativo, cl. 3, RDE 5.39, RAE 10,18;

- **p.lla 17**, ha 1,25,60, seminativo, cl. 3, RDE 29.19, RAE 55,14;

B1. BOZZELLI Paola, per il diritto della nuda proprietà, ed i coniugi **BOZZELLI Michelino e DI PIETRO Concettina**, per il diritto di usufrutto vitalizio, in parti uguali ed indivise tra loro, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, sono pieni ed esclusivi proprietari del **TERRENO** sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB), alla Contrada "Sterparone", della superficie catastale di Ha 0.23.20 (ettari zero, are ventitrè e centiare venti), confinante con la p.lla 15 di proprietà di Bontempo Marisa, con la p.lla 112 di proprietà Bozzelli Paola, Bozzelli Michelino e Di Pietro Concettina, con la p.lla 16 innanzi descritta e con tratturo Piscone.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Bozzelli Paola proprietà, Bozzelli Michelino proprietà per 1/2 Usufrutto e Di Pietro Concettina per 1/2 Usufrutto" con la consistenza di:

"**Foglio 73, p.lla 111**, ha 0.23.20, seminativo, cl. 3, RDE 5,39, RAE 10.18."

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. BOZZELLI Paola, BOZZELLI Michelino e DI PIETRO Concettina, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - **BOZZELLI Paola**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere alla società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice

Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "A", con la precisazione che la p.lla 16 è interessata per intero e la p.lla 17 è interessata per la porzione di ha. 1.12.60 da frazionarsi a cura e spese della società prima della stipula dell'atto definitivo, la quale provvederà anche al ripristino dei termini.

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.3 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 1BIS - Oggetto dell'accordo

1.1 - **BOZZELLI Paola, BOZZELLI Michelino e DI PIETRO Concettina**, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere alla società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "B".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la

Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.3 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

DISPOSIZIONI COMUNI

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari ad **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare

rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell’Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell’Acquirente. E’ fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell’accettazione dell’opzione da parte dell’Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all’Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l’adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell’Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell’Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l’acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare delle Proprietà e dichiara e garantisce che le Proprietà sono e resteranno, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell’Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l’Acquirente eserciti il diritto d’opzione qui attribuito, libere da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica delle Proprietà, la loro disponibilità, il loro valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l’utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l’esercizio dell’impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 – In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d’ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all’estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l’estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l’acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d’ora mandato alla Parte

Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alle Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di MONTENERO DI BISACCIA in data **23 novembre 2021** che si allega in **copia conforme** alla presente scrittura sotto la lettera "**C**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis

Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del

presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita di cui all'art. 1) è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 346,00** (trecentoquarantasei virgola zero zero), **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente intestato a Bozzelli Paola acceso presso UNICREDIT Banca Spa, CRO n.: 0843100066287000487614176140IT;

- **Euro 333,00** (trecentotrentatré virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla "parte promittente venditrice" entro cinque giorni da oggi;

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di **Euro 346,00** (trecentoquarantasei virgola zero zero) la "Parte Promittente venditrice" rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 333,00 (trecentotrentatré virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

c) il corrispettivo della vendita di cui all'art. 1BIS, verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 186,00** (centottantasei virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla "parte promittente venditrice" entro cinque giorni da oggi;

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 186,00 (centottantasei virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) la **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Art. 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo.

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accredito*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche

"**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà

debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: agli indirizzi in epigrafe indicati.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

La parte promittente venditrice dichiara che:

- il fondo rustico distinto alle p.lle **16** e **17** del foglio 73 è pervenuto a Bozzelli Paola per acquisto fattone, quale bene personale, da Esposito Ivano, nato a Crognaleto (TE), il 04 aprile 1953, (quale nudo proprietario), Bozzelli Michelino e Di Pietro Concettina (quali usufruttuari), giusta atto di Compravendita del 29 marzo 2001, a rogito del Notaio D'Erminio Lucia di Termoli (CB), Rep.3964, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 24 aprile 2001 ai nn.**3052** reg.part. e 3902 reg.gen.;

- la piena proprietà della **p.lla 111 del foglio 73** è pervenuta ai coniugi Bozzelli Michelino e Di Pietro Concettina per acquisto fattone, in parti uguali ed indivise tra loro, da De Notaris Emilio nato a Tavenna (CB) l'11 aprile 1905, giusta atto di Compravendita del 22 novembre 1980, a rogito del Notaio Gentile Alfonso, registrato all'ufficio del Registro di Termoli il 06 ottobre 1980 al n.1702 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 20 ottobre 1980 ai nn. **8081** reg.part. e 9360 reg. gen..

Con atto di Donazione del 23 febbraio 1989 a rogito del Notaio Gentile Alfonso di Montenero di Bisaccia (CB), Rep. 26827, trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 17 marzo 1989 ai nn. **2469** reg. part. e 2989 reg.gen., i coniugi Bozzelli Michelino e Di Pietro Concettina hanno donato, con la riserva del diritto di usufrutto vita loro natural durante, alla figlia Bozzelli Paola la nuda proprietà del fondo rustico in oggetto.

In ordine alla citata provenienza donativa, la sig.ra Bozzelli Paola si obbiga a prestare sin da ora ogni collaborazione nei confronti della società acquirente per le conseguenze relative all'eventuale esperimento di azione di riduzione e/o restituzione di legittimari del donante.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile, il presente Accordo qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, la Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della "Parte promittente venditrice".

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto, unitamente a quanto allegato, alla presenza dei testimoni, ai costituiti che l'approvano.

L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui.

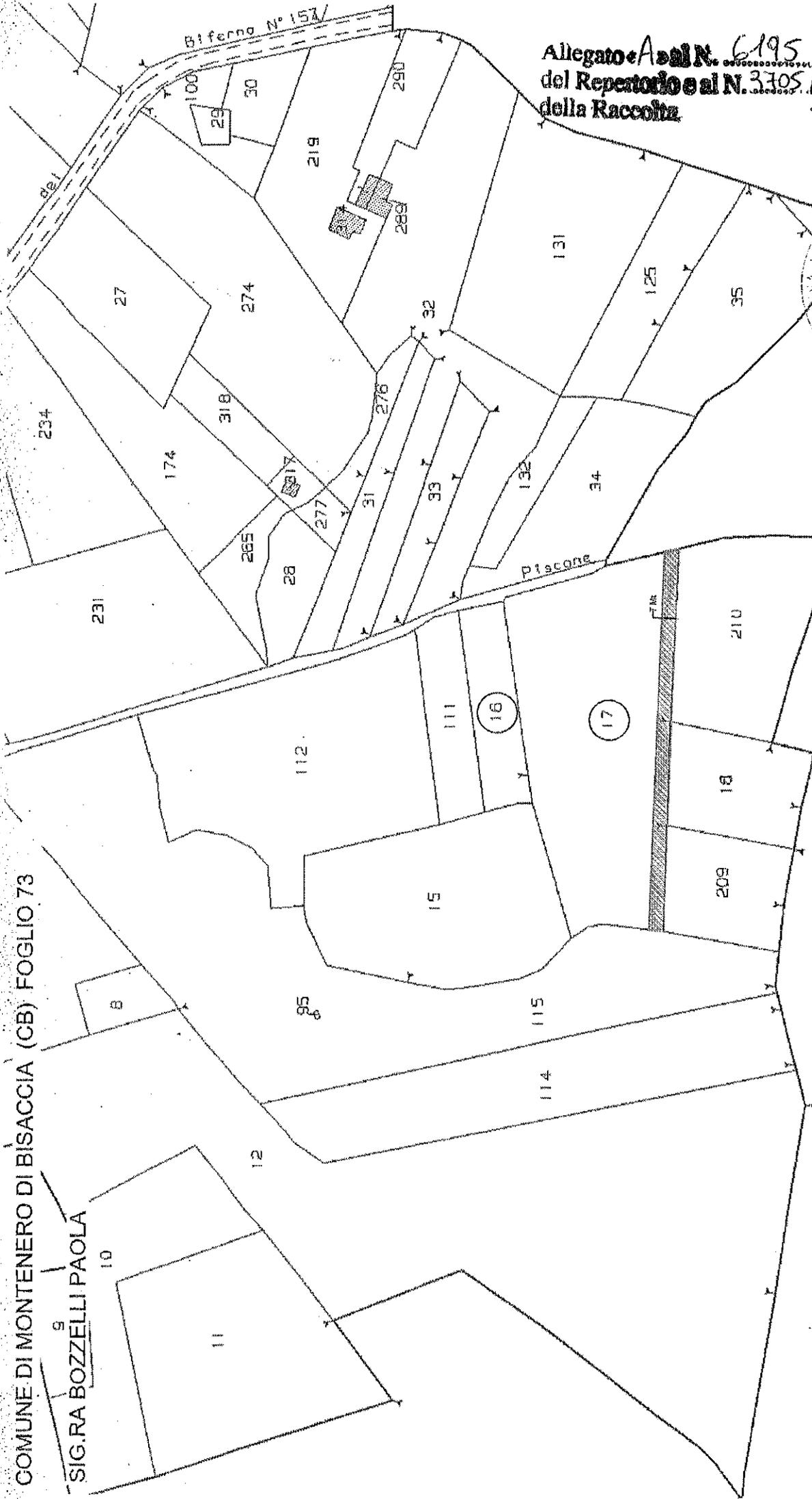
Sottoscritto alle ore dieci e trenta.

Firmato: Bozzelli Pietro; Di Pietro Concettina; Paola Bozzelli; De Angelis Giancarlo; Grasso Giuseppe Antonio; Pompei Alfonso; Amelia Anna Benincaso Notaio.

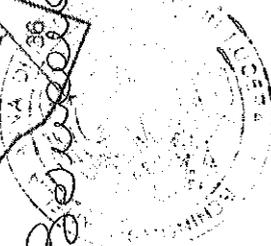
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA (CB) FOGLIO 73

SIG. RA BOZZELLI PAOLA



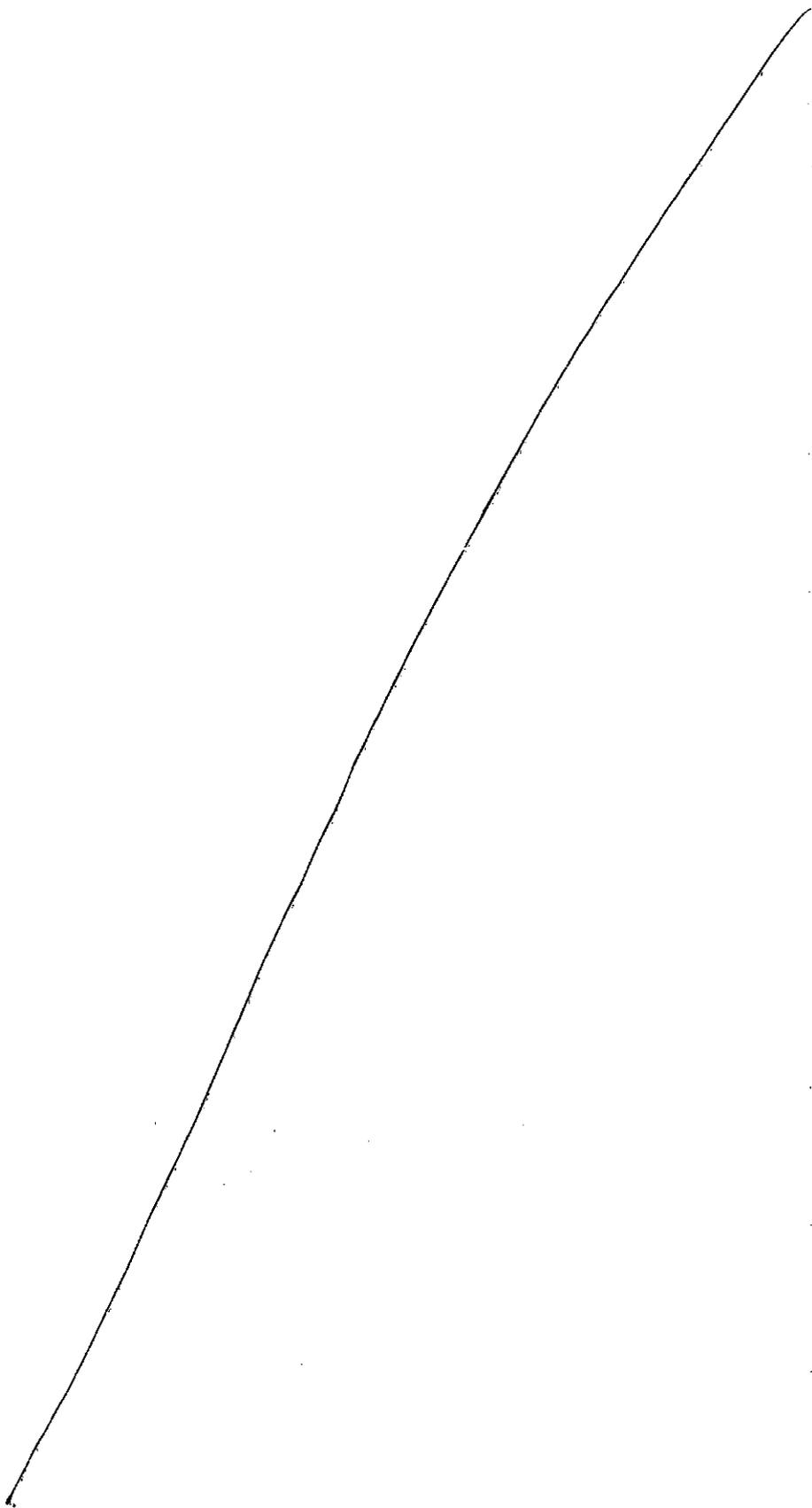
Allegato A al N. 6195
del Repertorio al N. 3705
della Raccolta

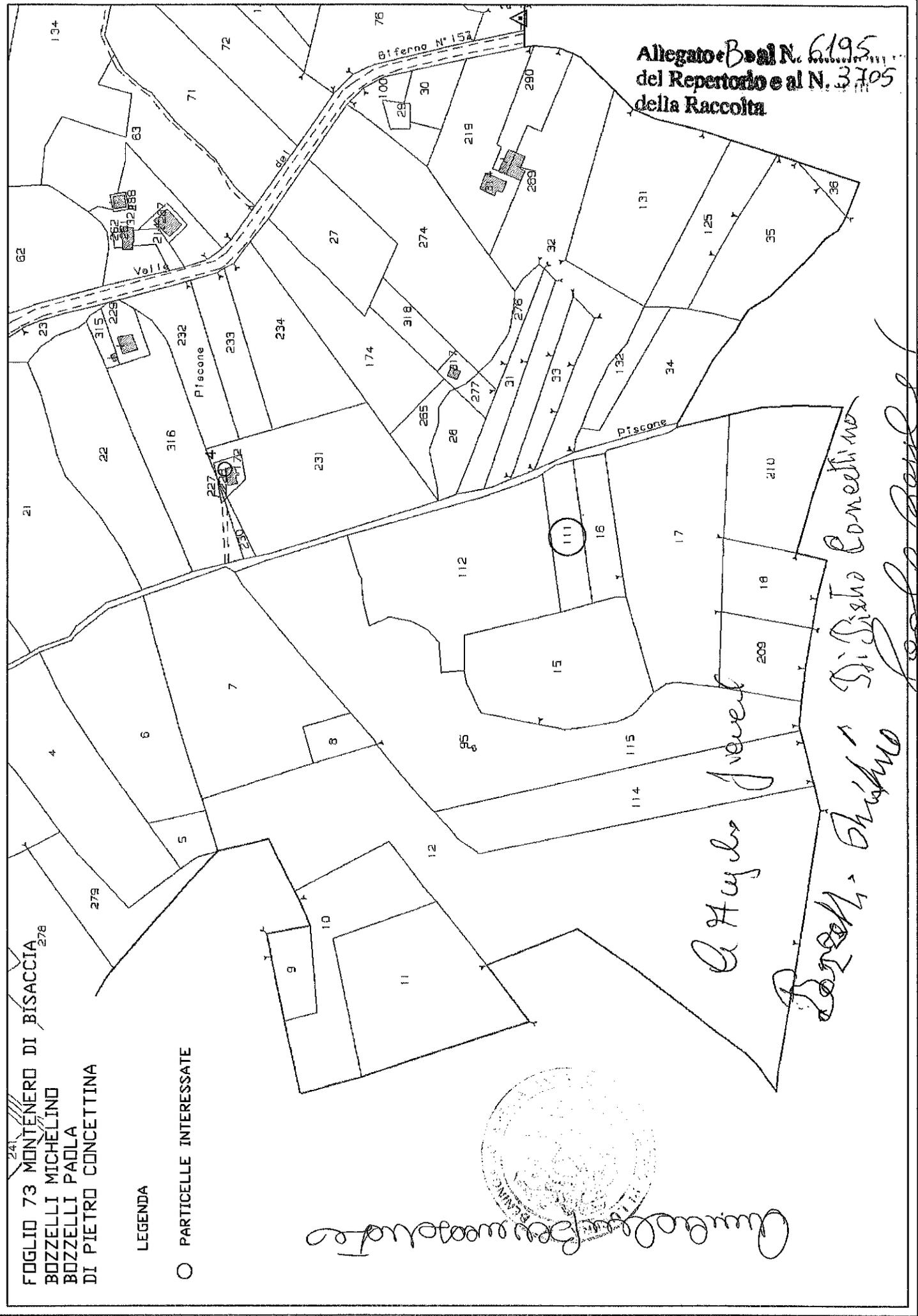


Amelia Benvenuto
A. Hyds juub, Amelia Benvenuto
Bozza Di Maria Di Pietro Comella
Paola Bozzelli

Legenda

- Particella interessata dall'impianto FV
- ▨ Area destinata a successivo frazionamento ad uso esclusivo del proprietario - circa 1300 mq





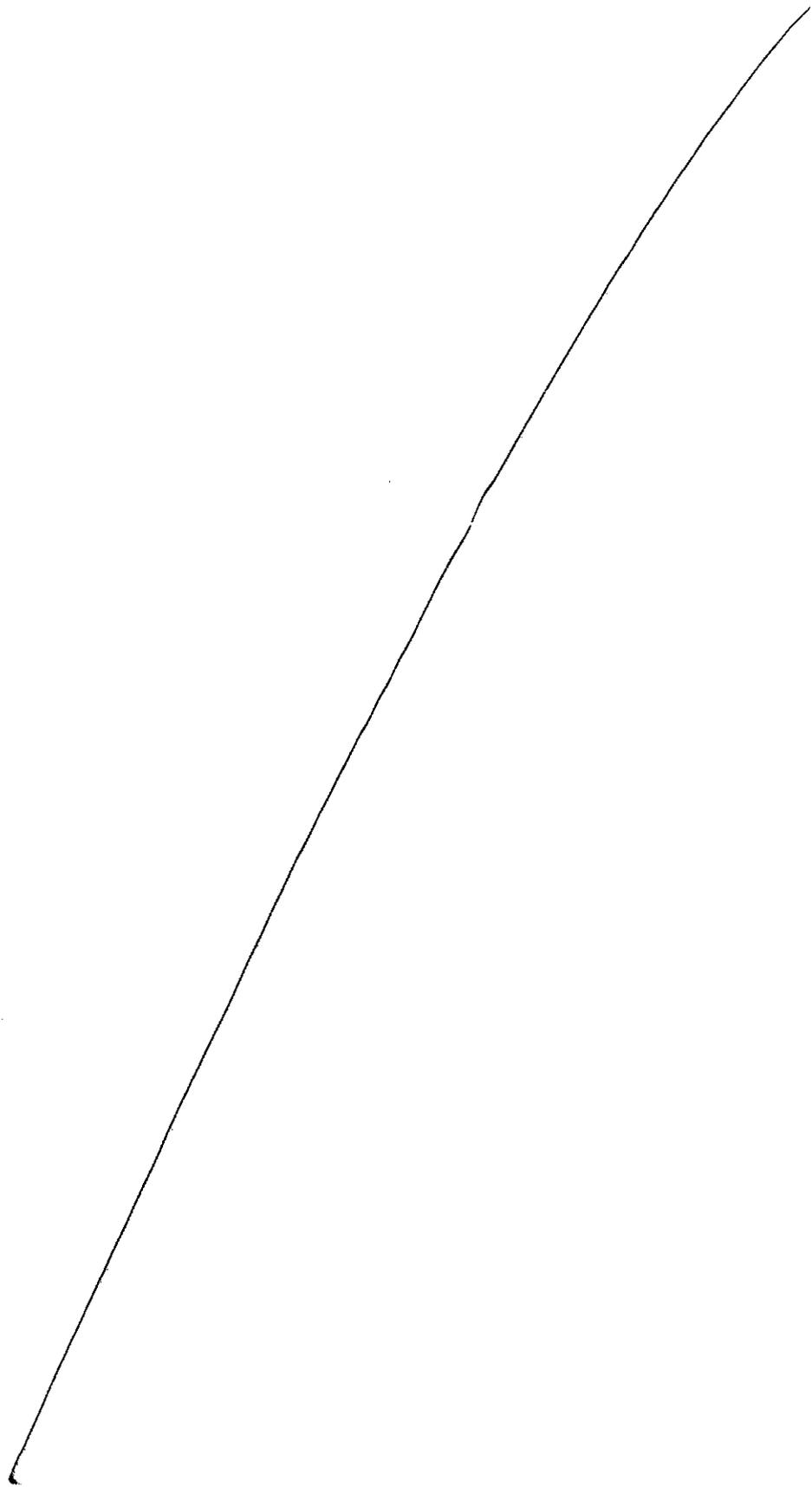
Allegato ~~Bol~~ N. 6195
 del Repertorio e al N. 3705
 della Raccolta

FOGLIO 73 MONTENERO DI BISACCIA 278
 BOZZELLI MICHELINO
 BOZZELLI PAOLA
 DI PIETRO CONCETTINA

LEGENDA
 ○ PARTICELLE INTERESSATE

A Hugo Jurek
Bozzelli - Chisano
Di Sisto Comellini

Chisano - Bozzelli - Jurek





COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 fax 959241 - Ragioneria 959224 - Anagrafe 959217 -
Tributi 959215 - Elettorale 959213 - Biblioteca 966151 - P.JVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Allegato **C** al N. ⁶¹⁹⁵ del Repertorio e al N. ³⁷⁰⁵ della Raccolta

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G., ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, serre ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)

Repertorio n. 6156

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso





Amelia Anna

Benincaso

Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) BOZZELLI TERESA, nata a Montenero di Bisaccia (CB), il ventisette aprile millenovecentosessantotto (27.4.1968), residente in Montedorisio (CH) alla Contrada Santa Lucia civico 8/A, N.C.F.: BZZ TRS 68D67 F576E, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (**qui di seguito denominato "parte promittente venditrice"**)

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale di seguito il "**Promissario acquirente**".

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. BOZZELLI Teresa è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB), alla Contrada "Piscone", della superficie catastale di **Ha. 0.93.00** (ettari zero, are novantatre, centiare zero), confinante con la p.lla 51 di proprietà di Bozzelli Carmine, con la p.lla 55 di proprietà di Cianfagna Nicola, con la p.lla 61 di proprietà dei coniugi Cianfagna Felice e Pasquarelli Rosina, con la p.lla 60 di proprietà D'Angelo Luigi e D'Angelo Nicolino e con Strada Comunale, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Bozzelli Teresa proprietà per 1/2 bene personale, e proprietà per 1/2" con la consistenza di:

"**Foglio 78 p.lla 102**, ha 0.93.00, sem. cl. 3, RDE 21,61 RAE 40,83".

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. BOZZELLI Teresa è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di

seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - **BOZZELLI Teresa**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere alla società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere **ridotta del 25%** (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione **supererà il 25%** (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo di cui infra sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "**Tavenna Solar Park Srl**", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla re-

te dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari ad **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità,

di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 - In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonchè le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di MONTENERO DI BISACCIA

in data **23 novembre 2021** che la parte promittente venditrice allega in **copia conforme** alla presente scrittura sotto la lettera "**B**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis

Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti conosce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civili in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 186,00** (centottantasei virgola zero zero), sono stati versati, a **titolo di acconto**, mediante bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Società Cooperativa - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente intestato alla parte promittente venditrice, acceso presso Intesa SanPaolo Spa, CRO n. 0843100066288603487614176140IT;

- **Euro 279,00** (duecentosettantanove virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario che verrà disposto da conto corrente intestato alla parte

promittente acquirente, in favore di conto corrente intestato alla parte promittente venditrice, entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

La Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria** della detta somma di **euro 186,00** (centottantasei virgola zero zero) come innanzi pagata.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 279,00 (duecentosettantanove virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) la **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a pro-

prio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declaratoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, an-

che per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

La promittente venditrice dichiara che il terreno in oggetto si apparteneva a Lilli Maria, nata a Montenero di Bisaccia (CB) il 24 gennaio 1931, per acquisto fattone giusta atto di Compravendita del 3 giugno 1964 a rogito del Notaio Gentile Alfonso di Montenero di Bisaccia (CB), registrato il 20 giugno 1964 al n.1070, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data primo luglio 1964 ai nn. 8457 reg.part. e 80142 reg.gen.

In data 30 maggio 2011 decedeva Lilli Maria, già vedova, lasciando, a sé superstiti i figli Bozzelli Teresa e Bozzelli Franco, nato a Montenero di Bisaccia (CB) il 24 novembre 1965; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli in data 23 maggio 2012 al n. 257, Vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 13 giugno 2012, ai nn. 5068 reg.part. e 6255 reg.gen.

Con atto di Permuta del 18 maggio 2021, a rogito del Notaio Pantalone Balice Maria di Termoli (CB), Rep. 833, Racc. 674, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 24 maggio 2021 ai nn. 4048 reg.part. e 5113 reg.gen., Bozzelli Franco cedeva a Bozzelli Teresa, che, a titolo personale, accettava, tutti i diritti di sua spettanza, pari alla quota ideale di 1/2, del suddetto terreno.

La mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di LILLI MARIA (dante causa della promittente venditrice), sopra citata, verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della "Parte promittente venditrice".

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano confor-

me alle loro volontà.

Serracapriola, 21 marzo 2022.

Firmato: Bozzelli Teresa; Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 6.191

Raccolta n. 3.701

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO che

- **BOZZELLI TERESA**, nata a Montenero di Bisaccia (CB), il ventisette aprile millenovecentosessantotto (27.4.1968), residente in Montedorisio (CH) alla Contrada Santa Lucia civico 8/A, N.C.F. BZZ TRS 68D67 F576E;

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

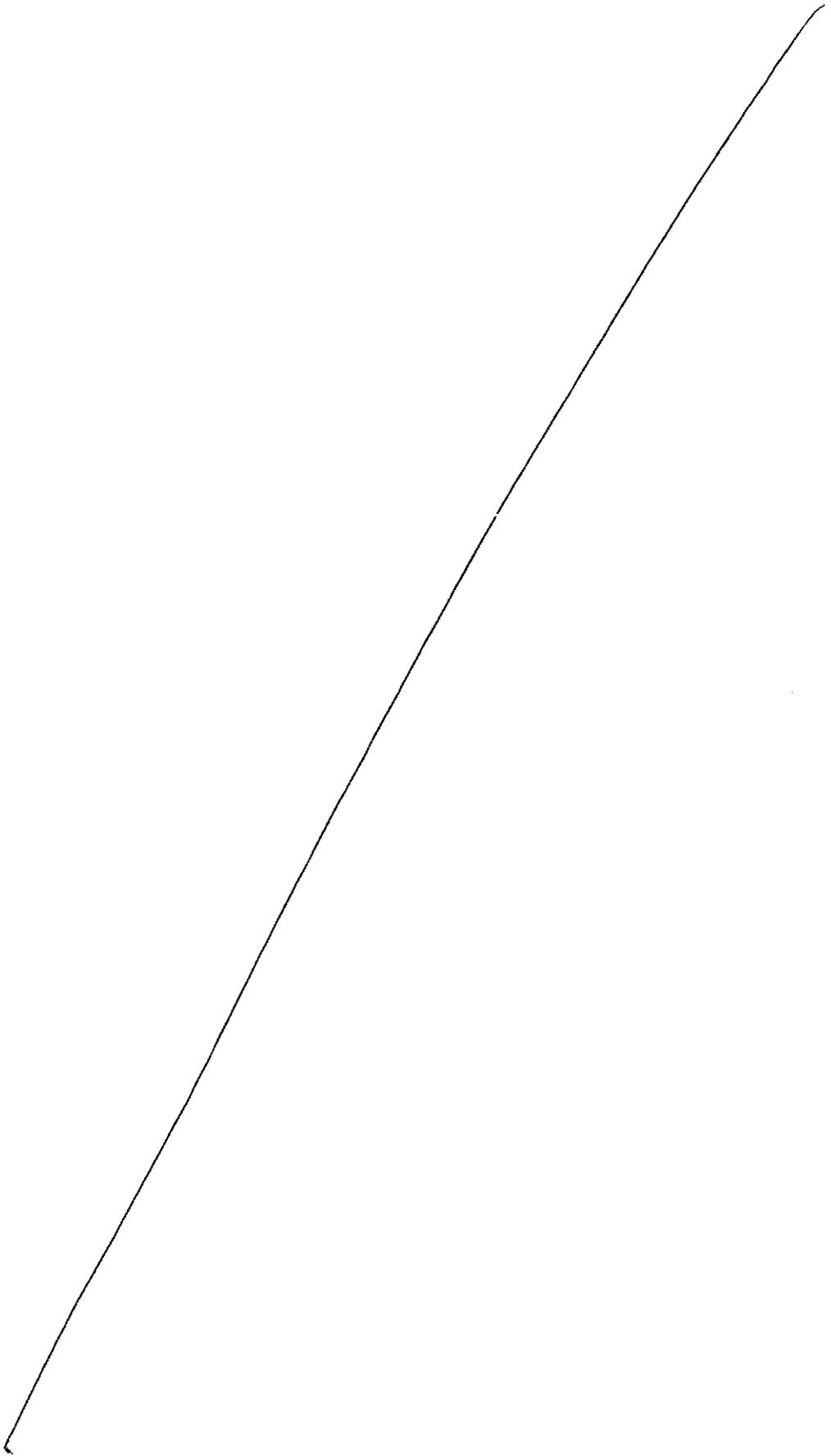
Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022), al Viale Campo Sportivo civico 1.

Sottoscritto alle ore quattordici e quaranta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo





COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 fax 959241 - Ragioneria 959224 - Anagrafe 959217 -
Tributi 959215 - Elettorale 959213 - Biblioteca 966151 - P.IVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visti gli atti d'ufficio;
Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
Visto il P.R.G. vigente;
Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;

Allegato B al N. 6191
del Repertorio e al N. 3701
della Raccolta



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G.; ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, serre ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)

Repertorio n. 6452

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

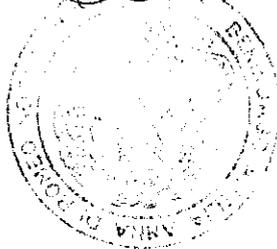
CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso





Anna Maria Lembo
Notaio

Repertorio n. 4.978

Raccolta n. 3.600

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventitre del mese di marzo, in Serracapriola, al Viale Campo Sportivo civico 1.

Innanzi a me Dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) CASCIERO GIUSEPPINA, nata a Tavenna (CB) il tredici gennaio millenovecentotrentacinque (13.01.1935), residente in Tavenna (CB), alla Via Circumvallazione Nord civico 6, N.C.F. CSC GPP 35A53 L069M, di stato civile libero.

2) ZARA MARIA ROSARIA, nata a Termoli (CB) il quindici giugno millenovecentosettantadue (15.6.1972), residente in Tavenna (CB), alla Via Circumvallazione Nord civico 6, N.C.F.: ZRA MRS 72H55 L113W, coniugata ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(di seguito denominate come il "Proprietario")**

e

3) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, **(di seguito il "Promissario")**.

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) Le costituite Casciero Giuseppina e Zara Maria Rosaria sono proprietarie, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuna, e così congiuntamente, della piena ed esclusiva proprietà del **TERRENO** sito in agro di MONTENERO DI BISACCIA (CB) alla Contrada "Piscone" della superficie catastale di **Ha 2.76.70** (ettari due, are settantasei, centiare settanta).

Confini: La p.lla 20 confina con la strada, con la p.lla 19 si proprietà di Bozzelli Paola e Di Pietro Concettina, con la Strada Statale della Valle Biferno e con la p.lla 109 di proprietà di Bontempo Giuseppe e Bontempo Maria Rosaria.

Le p.lle 40 e 42 confinano con la Strada Statale della Valle Biferno, con la p.lla 41 di proprietà di Bontempo Giuseppe e Bontempo Maria Rosaria, con le p.lle 39 e 298 di proprietà di Zara Maria Rosaria e

Registrato a Foggia

il 08/04/2022

al n. 7258

Trascritto a

CAMPOBASSO

il

ai nn. /

con la p.lla 54 di proprietà di Colagioia Irma.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Casciero Giuseppina proprietà per 1/2 e Zara Maria Rosaria proprietà per 1/2", con la consistenza di: "**foglio 73,**

- **p.lla 20: AA**, ha 0.48.45, seminativo, cl. 3, RDE 11,26, RAE 21,27;

AB, ha 0.02,75, uliveto, cl. 1, RDE 1,35, RAE 0,64;

- **p.lla 40**, ha 0.73.80, seminativo, cl. 3, RDE 17,15, RAE 32,40;

- **p.lla 42**, ha 1.51,70, seminativo, cl. 3, RDE 35,26, RAE 66.59".

STORIA CATASTALE: Le p.lle 20, 40, 42 del foglio 73 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico dell'undici settembre 1975.

il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A)** del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: I suddetti terreni si appartenevano ai coniugi ZARA Francesco, nato a Tavenna (CB), il 6 aprile 1927, e CASCIERO Giuseppina per acquisto fattone, in regime patrimoniale di comunione dei beni, da Sacchetti Alessandro giusta atto di Compravendita del 25 ottobre 1990, a rogito del Notaio Greco Vincenzo di Termoli (CB), Rep. 30333, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 22 novembre 1990, ai nn. **10059** reg.part. e 11870 reg.gen..

In data 15 settembre 2010 decedeva Zara Francesco, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblicato con Verbale del Notaio Monti Luigi in data 8 settembre 2011, registrato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Termoli il 14 settembre 2011 al n. 2246 Serie 1T, con il quale attribuiva i diritti di sua spettanza, pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo), in favore della figlia Zara Maria Rosaria.

La dichiarazione di successione in morte di Zara Francesco è stata registrata all'Ufficio del registro di Termoli il 28 ottobre 2011 al n. 552, Vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 30 dicembre 2011 ai nn.10325 reg.part. e 13714 reg.gen..

La mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di Zara Francesco (dante causa della proprietaria) sopra citata, è stata realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità, giusta atto a mio rogito in data odierna, Rep. 4977, Racc. 3599 in corso di adempimenti.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il doppio della somma eventualmente versata a titolo di acconto, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti

pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;

e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;

f) che il sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo;

(b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso;

(d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **MONTENERO DI BISACCIA** in data **23 novembre 2021** che in copia conforme si allega al presente Accordo sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto

Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **23 marzo 2024** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al

precedente punto 6 non dovessero avverarsi il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

7.2 Il corrispettivo di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari all'80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il corrispettivo di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario con le modalità di cui infra.

7.4 Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici **dovesse essere ridotta del 25%** rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest' ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6.1 non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti.

Nel caso in cui l'iter autorizzativo del progetto non si sia concluso nei 24 mesi e il Promissario intenda rinnovare il contratto per ulteriori 24 mesi, tale proroga sarà concessa da proprietario dei terreni dietro il pagamento di un importo pari a Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7.5 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di

documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

* **Euro 554,00** (cinquecentocinquantaquattro virgola zero zero) sono stati corrisposti a titolo di acconto a mezzo di bonifico bancario disposto in data 14 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente intestato a Zara Maria Rosaria acceso presso Banca Mediolanum S.P.A., CRO n.: 0843100066287808487614176140IT;

* **Euro 816,00** (ottocentosedici virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario in favore di conto corrente intestato al "Proprietario" entro cinque giorni da oggi;

* il corrispettivo annuale salvo aggiornamento e detratti gli acconti versati, verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

Il "Proprietario" rilascia quietanza liberatoria della somma di Euro **554,00** (cinquecentocinquantaquattro virgola zero zero) come innanzi pagata, mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di Euro 816,00 (ottocentosedici virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

La somma versata a titolo di acconto con le modalità di cui innanzi verrà detratta dal corrispettivo al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Si rinuncia per quanto occorrer possa ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal "Promissario" per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il Promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni

riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad **anni 30 (trenta)** decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle, condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401

e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri

amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere le somme ricevute a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualesivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

18.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva il Foro del luogo di residenza del "Proprietario", intendendosi

consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui. Sottoscritto alle ore sedici e minuti trentacinque.

Firmato: Casciero Giuseppina; Maria Rosaria Zara; Giovanni Marsicano; Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4022

Registro particolare n. 3363

Presentazione n. 50 del 08/04/2022

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 235,00	
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo -
	Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 3036

Protocollo di richiesta CB 31261/1 del 2022

Il Conservatore

Conservatore FELICE ANNARITA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	23/03/2022	Numero di repertorio	4978/3600
Notaio	LEMBO ANNA MARIA	Codice fiscale	LMB NMR 72S54 E716 Q
Sede	LUCERA (FG)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	165 PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE
Voltura catastale automatica	NO

Presenza di condizione SI Presenza di termini di efficacia dell'atto -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F576 - MONTENERO DI BISACCIA (CB)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	73 Particella	20	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 51 are 20 centiare
Indirizzo	CONTRADA PISCONE		N. civico -

Direzione Provinciale di CAMPOBASSO

Registro generale n. 4022

Ufficio provinciale - Territorio

Registro particolare n. 3363

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Presentazione n. 50 del 08/04/2022

UTC: 2022-04-08T12:48:22.876453+02:00

Pag. 2 - segue

Immobile n. 2

Comune F576 - MONTENERO DI BISACCIA (CB)
Catasto TERRENI
Foglio 73 Particella 40 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 73 are 80 centiare
Indirizzo CONTRADA PISCONE N. civico -

Immobile n. 3

Comune F576 - MONTENERO DI BISACCIA (CB)
Catasto TERRENI
Foglio 73 Particella 42 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 51 are 70 centiare
Indirizzo CONTRADA PISCONE N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.
Sede CAPACCIO PAESTUM (SA)
Codice fiscale 06055410655
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SUPERFICIE
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome CASCIERO Nome GIUSEPPINA
Nata il 13/01/1935 a TAVENNA (CB)
Sesso F Codice fiscale CSC GPP 35A53 L069 M
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SUPERFICIE
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Cognome ZARA Nome MARIA ROSARIA
Nata il 15/06/1972 a TERMOLI (CB)
Sesso F Codice fiscale ZRA MRS 72H55 L113 W
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SUPERFICIE
Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE PREMESSO CHE: (A) LE COSTITUITE CASCIERO GIUSEPPINA E ZARA MARIA ROSARIA SONO PROPRIETARIE, IN RAGIONE DI 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNA, E COSI' CONGIUNTAMENTE, DELLA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DEL TERRENO SITO IN AGRO DI MONTENERO DI BISACCIA (CB) ALLA CONTRADA "PISCONE" DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI HA 2.76.70 (ETTARI DUE, ARE SETTANTASEI, CENTIARE SETTANTA). CONFINI: LA P.LLA 20 CONFINA CON LA STRADA, CON LA P.LLA 19 SI PROPRIETA' DI BOZZELLI PAOLA E DI PIETRO CONCETTINA, CON LA STRADA STATALE DELLA VALLE BIFERNO E CON LA P.LLA 109 DI PROPRIETA' DI BONTEMPO GIUSEPPE E BONTEMPO MARIA ROSARIA. LE P.LLE 40 E 42 CONFINANO CON LA STRADA STATALE DELLA VALLE BIFERNO, CON LA P.LLA 41 DI PROPRIETA' DI BONTEMPO GIUSEPPE E BONTEMPO MARIA ROSARIA, CON LE P.LLE 39 E 298 DI PROPRIETA' DI ZARA MARIA ROSARIA E CON LA P.LLA 54 DI PROPRIETA' DI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4022

Registro particolare n. 3363

Presentazione n. 50 del 08/04/2022

UTC: 2022-04-08T12:48:22.876453+02:00

Pag. 3 - segue

COLAGIOIA IRMA. DATI CATASTALI: IL SUDETTO TERRENO E' RIPORTATO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA IN DITTA A "CASCIERO GIUSEPPINA PROPRIETA' PER 1/2 E ZARA MARIA ROSARIA PROPRIETA' PER 1/2", CON LA CONSISTENZA DI: "FOGLIO 73, P.LLA 20: AA, HA 0.48,45, SEMINATIVO, CL. 3, RDE 11,26, RAE 21,27; AB, HA 0.02,75, ULIVETO, CL. 1, RDE 1,35, RAE 0,64; P.LLA 40, HA 0.73.80, SEMINATIVO, CL. 3, RDE 17,15, RAE 32,40; P.LLA 42, HA 1.51,70, SEMINATIVO, CL. 3, RDE 35,26, RAE 66.59". STORIA CATASTALE: LE P.LLE 20, 40, 42 DEL FOGLIO 73 RISULTANO AVERE GLI STESSI IDENTIFICATIVI CATASTALI A FAR DATA DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DELL'UNDICI SETTEMBRE 1975. IL TUTTO COME MEGLIO INDIVIDUATO E CONTORNATO NELLA PLANIMETRIA DI CUI ALL'ALLEGATO A) DEL PRESENTE CONTRATTO (IL "TERRENO"). PROVENIENZA: I SUDETTI TERRENI SI APPARTENEVANO AI CONIUGI ZARA FRANCESCO, NATO A TAVENNA (CB), IL 6 APRILE 1927, E CASCIERO GIUSEPPINA PER ACQUISTO FATTORE, IN REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE DEI BENI, DA SACCHETTI ALESSANDRO GIUSTA ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 25 OTTOBRE 1990, A ROGITO DEL NOTAIO GRECO VINCENZO DI TERMOLI (CB), REP. 30333, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAMPOBASSO IN DATA 22 NOVEMBRE 1990, AI NN. 10059 REG.PART. E 11870 REG.GEN.. IN DATA 15 SETTEMBRE 2010 DECEDEVA ZARA FRANCESCO, IL QUALE AVEVA DISPOSTO DELLE SUE SOSTANZE IN VIRTU' DI TESTAMENTO PUBBLICATO CON VERBALE DEL NOTAIO MONTI LUIGI IN DATA 8 SETTEMBRE 2011, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE-UFFICIO TERRITORIALE DI TERMOLI IL 14 SETTEMBRE 2011 AL N. 2246 SERIE 1T, CON IL QUALE ATTRIBUIVA I DIRITTI DI SUA SPETTANZA, PARI ALLA QUOTA IDEALE DI 1/2 (UN MEZZO), IN FAVORE DELLA FIGLIA ZARA MARIA ROSARIA. LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI ZARA FRANCESCO E' STATA REGISTRATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERMOLI IL 28 OTTOBRE 2011 AL N. 552, VOL. 9990 E TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAMPOBASSO IL 30 DICEMBRE 2011 AI NN.10325 REG.PART. E 13714 REG.GEN.. LA MANCANZA DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI, IN DIPENDENZA DELLA SUCCESSIONE IN MORTE DI ZARA FRANCESCO (DANTE CAUSA DELLA PROPRIETARIA) SOPRA CITATA, E' STATA REALIZZATA MEDIANTE TRASCRIZIONE DELLA RELATIVA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', GIUSTA ATTO A MIO ROGITO IN DATA ODIERNA, REP. 4977, RACC. 3599 IN CORSO DI ADEMPIMENTI. (B) IL PROMISSARIO, AL VERIFICARSI DI DETERMINATE CONDIZIONI, INTENDE ACQUISIRE DAL PROPRIETARIO, IL QUALE INTENDE COSTITUIRE IN FAVORE DEL PROMISSARIO, LA TITOLARITA' DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE SUL TERRENO AL FINE DI INSTALLARVI UNO O PIU' IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA MEDIANTE CONVERSIONE DIRETTA E INDIRECTA DELLA RADIAZIONE SOLARE COMPRESIVI DI TUTTE LE OPERE CIVILI DI QUALSIVOGLIA NATURA NECESSARIE OD OPPORTUNE PER L'ACCESSO, INSTALLAZIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DI DETTO IMPIANTO E LA SUA CONNESSIONE ALLA RETE ELETTRICA (GLI "IMPIANTI FOTOVOLTAICI"). TUTTO CIO' PREMesso, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE: 1. PREMESSE ED ALLEGATI LE PREMESSE E GLI ALLEGATI COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE CONTRATTO (IL "CONTRATTO"). 2. OGGETTO E DESTINAZIONE 2.1 IL PROPRIETARIO PROMETTE DI COSTITUIRE IN FAVORE DEL PROMISSARIO, CHE A SUA VOLTA, FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO ALLA CLAUSOLA 6 CHE SEGUE, PROMETTE DI ACQUISTARE, PER SE' O PER PERSONA CHE SI RISERVA DI NOMINARE AI SENSI DELLA CLAUSOLA 8 CHE SEGUE, IL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE SUL TERRENO, AI SENSI DEGLI ARTT. 952 E SEGG. DEL CODICE CIVILE. 2.2. RESTA SIN D'ORA INTESO CHE, QUALORA A CAUSA DI PRESCRIZIONI DA PARTE DI UNA QUALSIASI AUTORITA'/ENTE AMMINISTRATIVA COMPETENTE NELL'AMBITO DELL'ITER AUTORIZZATIVO O DI CONNESSIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI, OVVERO A CAUSA DI INSUPERABILI ESIGENZE TECNICHE EMERSE IN SEDE DI PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI STESSI, L'ESTENSIONE DEL TERRENO NECESSARIA AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DOVESSE RISULTARE INFERIORE RISPETTO A QUELLA INDICATA NEL PRESENTE CONTRATTO, L'OGGETTO DELLO STESSO DOVRA' INTENDERSI AUTOMATICAMENTE RIDOTTO A DETTA PORZIONE DI MINORE ESTENSIONE. A TAL FINE, IL PROMISSARIO COMUNICHERA' TEMPESTIVAMENTE AL PROPRIETARIO GLI ESTREMI CATASTALI CHE IDENTIFICHERANNO LA MINORE PORZIONE DI TERRENO NECESSARIA AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI, RIMANENDO INTESO CHE IL CORRISPETTIVO CONVENUTO SARA' PROPORZIONALMENTE RIDOTTO. 3. ACCESSO AL TERRENO 3.1 CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, IL PROPRIETARIO CONCEDE AL PROMISSARIO, OVVERO AD INCARICATI DAL MEDESIMO, LA DISPONIBILITA' DEL TERRENO AL FINE DI ESEGUIRVI OPERAZIONI FUNZIONALI ALLA PROGETTAZIONE, AUTORIZZAZIONE, REALIZZAZIONE ED UTILIZZO DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI (LE "ATTIVITA' IN SITU"). 3.2 QUALORA IL PROPRIETARIO NON CONSENTA, IMPEDISCA OD OSTACOLI LE ATTIVITA' IN SITU, IL PROMISSARIO POTRA' RISOLVERE IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1454 DEL CODICE CIVILE E AVRA'

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4022

Registro particolare n. 3363

Presentazione n. 50 del 08/04/2022

UTC: 2022-04-08T12:48:22.876453+02:00

Pag. 4 - segue

IL DIRITTO DI OTTENERE IL DOPPIO DELLA SOMMA EVENTUALMENTE VERSATA A TITOLO DI ACCONTO, SALVO IL MAGGIOR DANNO. 3.3 CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, IL PROPRIETARIO AUTORIZZA ESPRESSAMENTE ED ATTRIBUISCE AL PROMISSARIO LA FACOLTA' DI PRESENTARE, ANCHE IN NOME E PER CONTO DEL PROPRIETARIO, TUTTE LE ISTANZE O LE RICHIESTE OVVERO LE DOMANDE NECESSARIE AI FINI DELL'AUTORIZZAZIONE E DELLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI. 4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO 4.1 IL PROPRIETARIO SI OBBLIGA A NON IPOTECARE NE' A COSTITUIRE DIRITTI REALI O PERSONALI DI QUALSIASI NATURA SUL TERRENO E, IN GENERE, A NON PORRE IN ESSERE ATTI DI DISPOSIZIONE O DI AMMINISTRAZIONE CHE POSSANO PREGIUDICARE IL DIRITTO DEL PROMISSARIO E LA REALIZZAZIONE DA PARTE DI QUESTI DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI, NONCHE' AD EVITARE CHE TERZI POSSANO AVVIARE AZIONI AVENTI AD OGGETTO IL TERRENO. IN CASO DI AZIONI ESECUTIVE O DI ESPROPRIO AVVIATE DA TERZI SUL TERRENO, IL PROPRIETARIO SI IMPEGNA A METTERE TEMPESTIVAMENTE IN CONTATTO IL PROMISSARIO CON IL TERZO PROCEDENTE AL FINE DI PREVENIRE IL VERIFICARSI DI EFFETTI PREGIUDIZIEVOLI PER IL PROMISSARIO. 4.2 IL PROPRIETARIO PRESTA SIN DA ORA IL PROPRIO CONSENSO ALLA COSTITUZIONE IN FAVORE DEL PROMISSARIO DI SERVITU' (DI PASSAGGIO E/O DI CAVIDOTTO E/O DI ELETTRODOTTO NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE ED IN GENERALE AL BUON FUNZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI) SUL TERRENO OVVERO SUI LOTTI DI TERRENO DI SUA PROPRIETA' CONFINANTI CON IL TERRENO, SENZA ALCUNA SPESA NE' DIRITTO AD ULTERIORE COMPENSO DA PARTE DEL PROPRIETARIO. 4.3 IL PROPRIETARIO, PRESO ATTO DELL'IMPORTANZA PER IL PROMISSARIO DELLA PERSISTENZA DELL'ATTUALE IRRAGGIAMENTO SOLARE SUL COMPENDIO OGGETTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, SI IMPEGNA A NON REALIZZARE (E A FAR TUTTO QUANTO IN SUO POTERE PER FAR SI' CHE NESSUNO REALIZZI) OPERE O MANUFATTI CHE POSSANO RIDURRE O NUOCERE, ANCHE SOLO PARZIALMENTE, ALL'IRRAGGIAMENTO SOLARE DIRETTO O INDIRETTO DI TUTTO O PARTE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI. 4.4 IL PROPRIETARIO, ENTRO 30 (TRENTA) GIORNI ANTECEDENTI LA DATA FISSATA PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUL TERRENO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 11 (IL "CONTRATTO DEFINITIVO"), DOVRA' RENDERE IL TERRENO PREDISPOSTO ALLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI ED A TAL FINE RIMUOVERE, SE PRESENTE, OGNI OSTACOLO E/O IMPEDIMENTO VISIBILE, QUALI, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, MA NON LIMITATIVO, CUMULI DI TERRENO, PIETRISCO O SIMILI, VEGETAZIONE DI QUALSIASI TIPO, NONCHE' PROVVEDERE A A PORRE IN ESSERE TUTTE LE ATTIVITA' NECESSARIE OD OPPORTUNE A TAL FINE (CON ESPRESSA ESCLUSIONE DI EVENTUALI ATTIVITA' DI SBANCAMENTO E DI LIVELLAMENTO DI TERRENO). 5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO 5.1 IL PROPRIETARIO DICHIARA E GARANTISCE DI AVERE LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DEL TERRENO, E CHE QUESTO E' DI LEGITTIMA PROVENIENZA, NELLA PIENA LEGITTIMITA' AMMINISTRATIVA, LIBERO DA OGNI VINCOLO DI SORTA (DI NATURA PRIVATISTICA O PUBBLICISTICA) QUALI, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, IPOTECHE, ONERI REALI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DIRITTI DI TERZI CHE POSSANO PREGIUDICARE IL PIENO ED EFFETTIVO GODIMENTO DELLO STESSO DA PARTE DEL PROMISSARIO. QUALORA DOVESSERO RISULTARE DELLE ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CONTRATTI AGRARI, O ALTRI VINCOLI, ANCHE A TITOLO DI USI CIVICI, CHE POSSANO IMPEDIRE O RENDERE PIU' DIFFICILE LA REALIZZAZIONE, LA GESTIONE E L'ESERCIZIO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO PRIMA DELLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO, IL PROPRIETARIO SI OBBLIGA A PROCEDERE A PROPRIA CURA E SPESE ALLA CANCELLAZIONE DEI DETTI DIRITTI ANTERIORMENTE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO RAPPRESENTANDO TALE CIRCOSTANZA CONDIZIONE PER LA STIPULA DELLO STESSO. IN OGNI CASO LE PARTI CONCORDANO ED ACCETTANO SIN D'ORA CHE QUALORA IL PROPRIETARIO NON PROCEDA ALL'ESTINZIONE DELLE FORMALITA' E/O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, A PROPRIA CURA E SPESE, ENTRO LA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO, LE SOMME CONVENUTE A TITOLO DI CORRISPETTIVO VERRANNO IMPIEGATE PER LA CANCELLAZIONE E/O ESTINZIONE DI DETTE FORMALITA'; A TAL FINE IL PROPRIETARIO CONFERISCE SIN D'ORA MANDATO AL PROMISSARIO AL FINE DI PROCEDERE IN PROPRIO ALLA CANCELLAZIONE DELLE DETTE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DEL ROGITO DEFINITIVO IMPIEGANDO L'IMPORTO CONVENUTO A TITOLO DI CORRISPETTIVO. IN AGGIUNTA ALLE GARANZIE PREVISTE DALLA LEGGE ED A QUANTO GIA' ESPOSTO ALLA PRESENTE CLAUSOLA, IL PROPRIETARIO GARANTISCE INOLTRE: A) DI AVERE PIENA CONOSCENZA DELL'ATTIVITA' A CUI VERRA' ADIBITO IL TERRENO, DI NON AVERE ALCUNA DOGLIANZA, PRETESA AD ALCUN TITOLO CONNESSA ALLA REALIZZAZIONE, AL FUNZIONAMENTO ED ALLA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI; B) CHE IL TERRENO E' PIENAMENTE E FACILMENTE ACCESSIBILE; C) DI NON ESSERE A CONOSCENZA DI FATTI O CIRCOSTANZE

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4022

Registro particolare n. 3363

Presentazione n. 50 del 08/04/2022

UTC: 2022-04-08T12:48:22.876453+02:00

Pag. 5 - segue

CHE POSSANO AVER DETERMINATO O DETERMINARE FENOMENI DI INQUINAMENTO DEL TERRENO; D) CHE IL PROPRIETARIO NON HA BENEFICIATO IN PASSATO NE' BENEFICIA ATTUALMENTE DI CONTRIBUTI PUBBLICI REGIONALI, STATALI O COMUNITARI CHE POSSANO VINCOLARE IL TERRENO A DESTINAZIONI D'USO INCOMPATIBILI CON L'USO PATTUITO AI SENSI DEL PRESENTE CONTRATTO; E) DI AVERE COSTANTEMENTE PAGATO TUTTE LE IMPOSTE E GLI IMPORTI RELATIVI AL TERRENO; F) CHE IL SUL TERRENO NON VI E' IL VINCOLO CHE RIGUARDA LE AREE PERCORSE DAGLI INCENDI DI CUI ALLA LEGGE 1 MARZO 1975 N. 47, COME MODIFICATA DAL D.L. 30 AGOSTO 1993 N. 332, CONVERTITO NELLA LEGGE 29 OTTOBRE 1993 N. 428, ED ORA DI CUI ALLA LEGGE 21 NOVEMBRE 2000 N. 353 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. 5.2 LE DICHIARAZIONI E GARANZIE DI CUI ALLA CLAUSOLA 5.1 CHE PRECEDE SI INTENDONO PRESTATE DAL PROPRIETARIO SIA ALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO SIA ALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO, NONCHE' AD OGNI DATA IN CUI SIA PREVISTO IL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO DA PARTE DEL PROMISSARIO. 5.3 IN AGGIUNTA A QUANTO SOPRA, FRA LA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO E LA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO, IL PROPRIETARIO SI IMPEGNA: (A) AL REGOLARE PAGAMENTO DI TUTTE LE IMPOSTE E SOMME IN RELAZIONE AL TERRENO FINO AL MOMENTO IN CUI LE PARTI STIPULINO IL CONTRATTO DEFINITIVO; (B) A NOTIFICARE IMMEDIATAMENTE AL PROMISSARIO QUALSIASI CIRCOSTANZA DI FATTO O DI DIRITTO CHE POSSA INCIDERE NEGATIVAMENTE SUI PROPRI DIRITTI E/O SUI DIRITTI DEL PROMISSARIO IN RELAZIONE AL TERRENO E AGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI, OVVERO SULLA PERSISTENZA DELL'ATTUALE IRRAGGIAMENTO SOLARE SUL TERRENO; (C) AD ATTIVARSI TEMPESTIVAMENTE AL FINE DI PORRE IN ESSERE OGNI MISURA NECESSARIA OD OPPORTUNA A TUTELA DEI DIRITTI DEL PROMISSARIO SOPRA INDICATI E, IN OGNI CASO; (D) AD OSSERVARE LE DIRETTIVE DEL PROMISSARIO IN MERITO ALLE INIZIATIVE DA ADOTTARE AL FINE DI DIFENDERE I DIRITTI INERENTI AL TERRENO E AGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DA EVENTUALI TURBATIVE O DA POTENZIALI DANNI ALLE COSE CHE FORMANO OGGETTO DI TALI DIRITTI, IVI INCLUSO IL DIRITTO ALLA PERSISTENZA DELL'ATTUALE IRRAGGIAMENTO SOLARE SUL TERRENO. 5.4 AI SENSI DELL'ARTICOLO 30 DEL D.P.R. N. 380/2001, IL PROPRIETARIO CONSEGNA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA IN DATA 23 NOVEMBRE 2021 CHE IN COPIA CONFORME SI ALLEGA AL PRESENTE ACCORDO SOTTO LA LETTERA "B", DICHIARANDO CHE DALLA DATA DI RILASCIO DEL DETTO CERTIFICATO AD OGGI NON SONO INTERVENUTE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI DI DETTO COMUNE. 6. CONDIZIONI SOSPENSIVE 6.1 L'OBBLIGO DELLE PARTI DI ADDIVENIRE ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO E' CONDIZIONATO AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI SOSPENSIVE DI SEGUITO PREVISTE (LE "CONDIZIONI SOSPENSIVE") ENTRO IL 23 MARZO 2024 (IL "TERMINE"): (A) L'AVVENUTO ACCERTAMENTO, MEDIANTE APPOSITE RELAZIONI NOTARILI VENTENNALI O VISURE IPOCATASTALI, DELL'ASSENZA DI QUALSIASI VINCOLO O ONERE, DI QUALSIVOGLIA TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE E DI DIRITTI DI TERZI DI ALCUN GENERE IN RELAZIONE AL TERRENO, NONCHE' DELL'ASSENZA DI QUALSIVOGLIA VINCOLO O ONERE CHE POSSA PREGIUDICARE LO SFRUTTAMENTO DA PARTE DEL PROMISSARIO DEL TERRENO LIBERO DA QUALSIASI VINCOLO O ONERE DI QUALSIVOGLIA NATURA; (B) L'OTTENIMENTO DI TUTTE LE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE, I PERMESSI E I NULLA OSTA NECESSARI PER LA COSTRUZIONE, MANUTENZIONE ED ESERCIZIO (IVI INCLUSA LA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I. OVVERO, A SECONDA DEL CASO, L'AUTORIZZAZIONE UNICA AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 387/2003 E S.M.I.) DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI, IN ASSENZA DI IMPUGNATIVE PENDENTI E/O MINACCIATE ESSENDO AL RIGUARDO DECORSI I TERMINI UTILI PREVISTI PER LEGGE (IVI INCLUSO IL TERMINE DI 120 GIORNI PER IL RICORSO STRAORDINARIO AL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA). A MAGGIOR CHIAREZZA, SONO INCLUSE ANCHE TUTTE LE AUTORIZZAZIONI CHE DOVESSERO RENDERSI NECESSARIE A SEGUITO DI NORMATIVE APPROVATE PRIMA DEL SODDISFACIMENTO DI TUTTE LE CONDIZIONI SOSPENSIVE; (C) L'OTTENIMENTO DA PARTE DEL PROMISSARIO DELLE SOLUZIONI TECNICHE MINIME PER LA CONNESSIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI INVIAE DAL COMPETENTE GESTORE DELLA RETE ELETTRICA, CHE PERMETTANO LA CONNESSIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI ALLA RETE ELETTRICA (I) IN MODO ADEGUATO RISPETTO ALLE RAGIONEVOLI NECESSITA' TECNICHE ED ECONOMICHE RELATIVE ALLO SVILUPPO DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI. RESTA INTESO CHE SE ENTRO IL TERMINE DI 180 (CENTOOTTANTA) GIORNI DALLA RICHIESTA DI CONNESSIONE AL GESTORE DI RETE, SENZA OTTENERE ESITO POSITIVO, IL PRESENTE CONTRATTO SARA' CONSIDERATO INEFFICACE; (D) IL PERFEZIONAMENTO EX LEGE DELLE DENUNCE DI INIZIO DEI LAVORI DI CONNESSIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI ALLA RETE ELETTRICA A MEDIA O ALTA TENSIONE (LA/LE "DIL"), UNA VOLTA CHE CIASCUNA DIL, COMPLETA DELLA RELATIVA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4022

Registro particolare n. 3363

Presentazione n. 50 del 08/04/2022

UTC: 2022-04-08T12:48:22.876453+02:00

Pag. 6 - segue

PROGETTAZIONE TECNICA ALLEGATA, SIA DIVENUTA EFFETTIVA ED EFFICACE E SIA QUINDI MATURATO CON RIFERIMENTO AGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI IL DIRITTO DI COSTRUIRE GLI IMPIANTI DI CONNESSIONE DEGLI STESSI ALLA RETE ELETTRICA NAZIONALE, ESSENDO ALTRESI' INTERVENUTA LA FORMALE APPROVAZIONE DEI TRACCIATI DELLE LINEE ELETTRICHE DA PARTE DI TERNA O DEL COMPETENTE GESTORE DI RETE. 6.2 LE CONDIZIONI SOSPENSIVE SONO POSTE AD ESCLUSIVO VANTAGGIO DEL PROMISSARIO E, PERTANTO, IL PROMISSARIO POTRA' DECIDERE DISCREZIONALMENTE DI AVVALERSI E/O DI RINUNCIARE AD UNA O PIU' CONDIZIONI SOSPENSIVE IN QUALUNQUE MOMENTO. IN MANCANZA DI DICHIARAZIONE DA PARTE DEL PROMISSARIO, IL PRESENTE CONTRATTO DOVRA' PERTANTO ESSERE CONSIDERATO EFFICACE. 6.3 NEL CASO IN CUI UNA O TUTTE LE CONDIZIONI SOSPENSIVE DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 6 NON DOVESSERO AVVERARSI IL TERMINE DI CUI ALL'ARTICOLO 6.1, IL PRESENTE CONTRATTO CESSERA' DI PRODURRE EFFETTI, SENZA ONERE ALCUNO A CARICO DELLE PARTI. RESTA SALVA LA POSSIBILITA' PER IL PROMISSARIO NEL CASO IN CUI L'ITER AUTORIZZATIVO SIA ANCORA IN CORSO, E CI SIA CONCRETA POSSIBILITA' DI OTTENERE TUTTE LE AUTORIZZAZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO IN OGGETTO, DI RICHIEDERE AL PROPRIETARIO UNA PROROGA DEL PRESENTE CONTRATTO MEDIANTE COMUNICAZIONE DA EFFETTUARE 30 GG. PRIMA DELLA SCADENZA NATURALE, CHE SARA' REGOLARMENTE CONCESSA PER UN UNICO ULTERIORE PERIODO DI 24 (VENTIQUATTRO) MESI. 7. CORRISPETTIVO 7.1 IL CORRISPETTIVO ANNUALE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE SUL TERRENO E' PATTUITO SIN DA ORA NELLA SOMMA OMNICOMPRESIVA DI EURO 3.000,00 (TREMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER ETTARO, DA CORRISPONDERE AL PROPRIETARIO CON CADENZA ANNUALE, A PARTIRE DALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO. 7.2 IL CORRISPETTIVO DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 7.1 DOVRA' ESSERE AGGIORNATO OGNI ANNO IN MISURA PARI ALL'80% (OTTANTA PER CENTO) DELLE VARIAZIONI DELL'INDICE ISTAT DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI ED IMPIEGATI, A PARTIRE DALLA SECONDA ANNUALITA' DI PAGAMENTO DEL CANONE STESSO. 7.3 IL CORRISPETTIVO DI CUI SOPRA DOVRA' ESSERE PAGATO DAL PROMISSARIO AL PROPRIETARIO CON LE MODALITA' DI CUI INFRA. 7.4 RESTA SIN D'ORA INTESO CHE, QUALORA A CAUSA DI PRESCRIZIONI DA PARTE DI UNA QUALSIASI AUTORITA'/ENTE AMMINISTRATIVA COMPETENTE NELL'AMBITO DELL'ITER AUTORIZZATIVO O DI CONNESSIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI, OVVERO A CAUSA DI INSUPERABILI ESIGENZE TECNICHE EMERSE IN SEDE DI PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI STESSI, L'ESTENSIONE DEL TERRENO NECESSARIA AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DOVESSE ESSERE RIDOTTA DEL 25% RISPETTO A QUELLA INDICATA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA DEL PRESENTE CONTRATTO, L'OGGETTO DELLO STESSO RIMARRA' INVARIATO. NEL CASO IN CUI LA RIDUZIONE SUPERERA' IL 25% (VENTICINQUE PER CENTO) DELLA SUPERFICIE INDICATA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA IL PROPRIETARIO AVRA' LA FACOLTA' DI POTER DECIDERE SE CEDERE IN FITTO LA PORZIONE DI TERRENO RESTANTE. IN QUEST' ULTIMO CASO IL CORRISPETTIVO CONVENUTO SARA' PROPORZIONALMENTE RIDOTTO. A TAL FINE, IL PROMISSARIO COMUNICHERA' TEMPESTIVAMENTE AL PROPRIETARIO GLI ESTREMI CATASTALI CHE IDENTIFICHERANNO LA MINORE PORZIONE DI TERRENO NECESSARIA AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI. NEL CASO IN CUI UNA O TUTTE LE CONDIZIONI SOSPENSIVE DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 6.1 NON DOVESSERO AVVERARSI ENTRO 24 (VENTIQUATTRO) MESI DALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO, LO STESSO SI INTENDERA' DEFINITIVAMENTE INEFFICACE, SENZA ONERE ALCUNO A CARICO DELLE PARTI. NEL CASO IN CUI L'ITER AUTORIZZATIVO DEL PROGETTO NON SI SIA CONCLUSO NEI 24 MESI E IL PROMISSARIO INTENDA RINNOVARE IL CONTRATTO PER ULTERIORI 24 MESI, TALE PROROGA SARA' CONCESSA DA PROPRIETARIO DEI TERRENI DIETRO IL PAGAMENTO DI UN IMPORTO PARI A EURO 250,00 (DUECENTOCINQUANTA VIRGOLA ZERO ZERO) PER ETTARO DI TERRENO. 7.5 AI SENSI DEGLI ARTT. 46 E SEGG. DEL T.U. IN MATERIA DI DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA DI CUI AL D.P.R. 28 DICEMBRE 2000 N. 445, LE PARTI CONSCIE DELLE SANZIONI PENALI PREVISTE DALL'ART. 76 CITATO D.P.R. 445/2000 PER LE IPOTESI DI FALSITA' IN ATTI E DI DICHIARAZIONI MENDACI IVI INDICATE, IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 35 COMMA 22 DEL DECRETO LEGGE 4 LUGLIO 2006 N. 223, E CONSAPEVOLI DELLE CONSEGUENZE FISCALI E CIVILISTICHE IN CASO DI SIMULAZIONE DEL PREZZO, DICHIARANO QUANTO SEGUE: A) DI NON ESSERSI AVVALSI DI MEDIATORE PER LA STIPULAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO; B) IL CORRISPETTIVO PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E' STATO E VERRA' PAGATO CON LE SEGUENTI MODALITA': * EURO 554,00 (CINQUECENTOCINQUANTAQUATTRO VIRGOLA ZERO ZERO) SONO STATI CORRISPOSTI A TITOLO DI ACCONTO A MEZZO DI BONIFICO BANCARIO DISPOSTO IN DATA 14 FEBBRAIO 2022 DA CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA SOCIETA' PROMITTENTE ACQUIRENTE ACCESO PRESSO BANCA DI CREDITO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4022

Registro particolare n. 3363

Presentazione n. 50 del 08/04/2022

UTC: 2022-04-08T12:48:22.876453+02:00

Pag. 7 - segue

COOPERATIVO DI CAPACCIO - PAESTUM E SERINO SOC. COOP. - FILIALE DI PAESTUM, IN FAVORE DI CONTO CORRENTE INTESTATO A ZARA MARIA ROSARIA ACCESO PRESSO BANCA MEDIOLANUM S.P.A., CRO N.: 0843100066287808487614176140IT; * EURO 816,00 (OTTOCENTOSEDICI VIRGOLA ZERO ZERO) VERRANNO CORRISPOSTI, SENZA INTERESSI, SEMPRE A TITOLO DI ACCONTO, A MEZZO DI BONIFICO BANCARIO IN FAVORE DI CONTO CORRENTE INTESTATO AL "PROPRIETARIO" ENTRO CINQUE GIORNI DA OGGI; * IL CORRISPETTIVO ANNUALE SALVO AGGIORNAMENTO E DETRATTI GLI ACCONTI VERSATI, VERRA' PAGATO CON LE MODALITA' PREVISTE DALLA LEGGE IN MATERIA DI ANTIRICICLAGGIO. IL "PROPRIETARIO" RILASCIATA QUIETANZA LIBERATORIA DELLA SOMMA DI EURO 554,00 (CINQUECENTOCINQUANTAQUATTRO VIRGOLA ZERO ZERO) COME INNANZI PAGATA, MENTRE LA DOCUMENTAZIONE CONTABILE RELATIVA AL BONIFICO BANCARIO DI CUI INNANZI COSTITUIRA' PROVA DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 816,00 (OTTOCENTOSEDICI VIRGOLA ZERO ZERO) A TITOLO DI ACCONTO, SENZA NECESSITA' DI ULTERIORE QUIETANZA. LA SOMMA VERSATA A TITOLO DI ACCONTO CON LE MODALITA' DI CUI INNANZI VERRA' DETRATTA DAL CORRISPETTIVO AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO. SI RINUNCIA PER QUANTO OCCORRER POSSA AD OGNI DIRITTO DI ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE. 8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE 8.1 IL PROPRIETARIO PRENDE ATTO ED ACCETTA CHE IL PRESENTE CONTRATTO VIENE STIPULATO DAL "PROMISSARIO" PER SE' O PER PERSONA CHE SI RISERVA DI NOMINARE AL MOMENTO DELLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 1401 E SEGG. DEL CODICE CIVILE. IL PROMISSARIO AVRA' PERTANTO IL DIRITTO DI NOMINARE UN SOGGETTO TERZO, SIA ESSO PERSONA FISICA O PERSONA GIURIDICA, QUALE NUOVO PROMISSARIO (LA "PERSONA NOMINATA"), MEDIANTE INVIO, A MEZZO DI LETTERA RACCOMANDATA A.R., AL PROPRIETARIO DI DICHIARAZIONE SCRITTA E SOTTOSCRITTA DALLA PERSONA NOMINATA IN SEGNO DI ACCETTAZIONE DELLA NOMINA. RESTA INTESO CHE PER EFFETTO DELLA NOMINA, OGNI DIRITTO ED OBBLIGO DEL PROMISSARIO AI SENSI DEL PRESENTE CONTRATTO DOVRA' INTENDERSI ACQUISTATO ED ASSUNTO DALLA PERSONA NOMINATA ED OGNI RIFERIMENTO AL "PROMISSARIO" CONTENUTO NEL PRESENTE CONTRATTO DOVRA' INTENDERSI RIFERITO ALLA PERSONA NOMINATA. 9. ELEZIONE DI DOMICILIO 9.1 A TUTTI GLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO COME SEGUE: - IL PROPRIETARIO ALL'INDIRIZZO INDICATO IN EPIGRAFE; - IL PROMISSARIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE. 9.2 TUTTE LE COMUNICAZIONI RELATIVE AL PRESENTE CONTRATTO, SALVO DIVERSA ESPLICITA PREVISIONE, DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PER ISCRITTO E SARANNO INViate TRAMITE FAX, LETTERA RACCOMANDATA A.R. OVVERO E-MAIL CON RICEVUTA DI RICEVIMENTO ALL'INDIRIZZO SOPRA INDICATO OPPURE AL DIVERSO NUOVO INDIRIZZO O NUOVO DOMICILIO CHE CIASCUNA DELLE PARTI AVRA' PREVENTIVAMENTE COMUNICATO ALL'ALTRA PER ISCRITTO IN CONFORMITA' ALLE PREVISIONI DI CUI ALLA PRESENTE CLAUSOLA. 10. CESSIONE DEL CONTRATTO 10.1 IL PROPRIETARIO ATTRIBUISCE AL PROMISSARIO LA FACOLTA' DI CEDERE IL PRESENTE CONTRATTO A QUALSIASI SOCIETA' E/O SOGGETTO TERZO, PRESTANDO SIN DA ORA, A TAL FINE, IL PROPRIO CONSENSO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1406 E 1407 DEL CODICE CIVILE. LA PARTE SUBENTRANTE SI OBBLIGA A MANTENERE INTEGRE LE CONDIZIONI DI QUESTO CONTRATTO, NONCHE' RISPETTARE TUTTE LE CLAUSOLE PREVISTE NELLA PRESENTE SCRITTURA E DELL'ATTO DEFINITIVO. IL PROMISSARIO DOVRA' ALTRESI', DARE COMUNICAZIONE SCRITTA DELLA CESSIONE AL PROPRIETARIO MEDIANTE RACCOMANDATA A.R. ED IL PROPRIETARIO ACCONSENTE SIN DA ORA CHE A PARTIRE DA TALE MOMENTO IL PROMISSARIO SI INTENDERA' LIBERATO DALLE PROPRIE OBBLIGAZIONI NEI CONFRONTI DEL PROPRIETARIO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1408 DEL CODICE CIVILE. 11. CONTRATTO DEFINITIVO 11.1 LE PARTI SIN D'ORA CONCORDANO CHE IL CONTRATTO DEFINITIVO DOVRA' CONTENERE, MUTATIS MUTANDIS, LE STESSE PREVISIONI DI CUI AL PRESENTE CONTRATTO. 11.2 FERMO RESTANDO QUANTO SOPRA, IL CONTRATTO DEFINITIVO DOVRA' PREVEDERE: (I) LA DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER UN PERIODO NON INFERIORE AD ANNI 30 (TRENTA) DECORRENTI DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO, CON POSSIBILITA' DI PROROGARNE LA DURATA PER ULTERIORI 10 ANNI, A SEMPLICE RICHIESTA DEL PROMISSARIO E ALLE MEDESIME CONDIZIONI PREVISTE PER IL TRENTENNIO PRECEDENTE E (II) LA FACOLTA' PER IL PROMISSARIO DI RECEDERE DAL CONTRATTO DEFINITIVO QUALORA VENGANO MENO LE AUTORIZZAZIONI NECESSARIE PER L'INSTALLAZIONE E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI. 11.3 IL CONTRATTO DEFINITIVO SARA' STIPULATO PRESSO IL NOTAIO DESIGNATO DAL PROMISSARIO, SUBORDINATAMENTE ALL'AVVERAMENTO DELLE E/O ALLA RINUNCIA DA PARTE DEL PROMISSARIO ALLE, CONDIZIONI SOSPENSIVE PREVISTE DALL'ARTICOLO 6.2. LE PARTI CONVENGONO CHE, IN APPLICAZIONE DI QUANTO PREVISTO ALL'ARTICOLO 6.2 CHE PRECEDE, IL PROMISSARIO POTRA' IN OGNI MOMENTO (PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE) RINUNCIARE AD AVVALERSI DI UNA O

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4022
Registro particolare n. 3363
Presentazione n. 50 del 08/04/2022

UTC: 2022-04-08T12:48:22.876453+02:00

Pag. 8 - Fine

PIU' DELLE CONDIZIONI SOSPENSIVE E PER L'EFFETTO, RICHIEDERE AL PROPRIETARIO LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO TRAMITE L'INVIO DI UNA RACCOMANDATA A.R, CONTENENTE ANCHE INDICAZIONE DEL NOTAIO INNANZI AL QUALE LO STESSO SARA' STIPULATO, ED EVENTUALMENTE IL NOME DEL SOGGETTO CHE IL PROMISSARIO AVRA' DESIGNATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1401 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE QUALE EFFETTIVO TITOLARE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUL TERRENO. DETTA RACCOMANDATA DOVRA' ESSERE INVIATA ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA STABILITA PER LA STIPULA DELL'ATTO (O LA DIVERSA DATA EVENTUALMENTE STABILITA DALLE PARTI). 11.4 NEL CASO IN CUI LE PARTI NON ADDIVENGANO ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO ENTRO IL TERMINE PREVISTO, IL PRESENTE CONTRATTO DOVRA' RITENERSI DEFINITIVAMENTE INEFFICACE, SENZA CHE NESSUNA DELLE PARTI POSSA PIU' PRETENDERE ALCUNCHE' DALL'ALTRA. 12. RIDUZIONE IN PRISTINO 12.1 LE PARTI CONVENGONO CHE SUCCESSIVAMENTE ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO DEFINITIVO O ALLA SUA CESSAZIONE PER QUALSIASI RAGIONE, IL PROMISSARIO DOVRA' OBBLIGATORIAMENTE ELIMINARE A PROPRIE CURE E SPESE TUTTE LE OPERE INSISTENTI SUL TERRENO CHE POTRANNO ESSERE DI IMPEDIMENTO ALL'ORIGINARIA DESTINAZIONE DEL TERRENO. IL CORRISPETTIVO DI CUI ALL'ARTICOLO 7 INCLUDE IN OGNI CASO IL RISARCIMENTO DEL DANNO EVENTUALMENTE PROVOCATO AL TERRENO A SEGUITO DELLA RIMOZIONE DELLE SUDDETTE OPERE. 13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE 13.1 NEL CASO IN CUI SUCCESSIVAMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, MA IN OGNI CASO SOLO DOPO L'AVVENUTA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, IL PROPRIETARIO INTENDA ALIENARE A QUALSIASI TITOLO LA PROPRIETA' DEI TERRENI, FERME RESTANDO LE INDEROGABILI PREVISIONI IN MATERIA DI PRELAZIONE AGRARIA, LO STESSO SI IMPEGNA AD OFFRIRLI IN PRELAZIONE AL PROMISSARIO, AI MEDESIMI TERMINI E CONDIZIONI ALLE QUALI LI TRASFERIREBBE A TERZI, SALVO NON SI TRATTI DI DONAZIONE E/O VENDITA A PARENTI DI PRIMO, SECONDO, TERZO E QUARTO GRADO. 13.2 NEL CASO IN CUI IL PROPRIETARIO INTENDA VENDERE IL TERRENO A TERZI, DOVRA' INVIARE UNA COMUNICAZIONE AL PROMISSARIO MEDIANTE RACCOMANDATA A.R. (LA "COMUNICAZIONE DI VENDITA AL TERZO") IN CUI VENGANO INDICATI I TERMINI E LE CONDIZIONI ALLE QUALI TALE TERZO ACQUIRENTE SI SIA DICHIARATO DISPONIBILE AD ACQUISTARE. TRASCORSO INUTILMENTE IL TERMINE DI 30 GIORNI DALL'INVIO DELLA COMUNICAZIONE DI VENDITA AL TERZO, INVIATA AL PROMISSARIO, IL PROPRIETARIO POTRA' LIBERAMENTE TRASFERIRE A TERZI IL TERRENO. 13.3 NEL CASO IN CUI IL PROMISSARIO E' INTERESSATO ALL'ACQUISTO DEL TERRENO, ENTRO 45 GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA COMUNICAZIONE, DOVRA' CONCORDARE CON IL PROPRIETARIO IL PREZZO DI ACQUISTO DEL TERRENO E LE ALTRE CONDIZIONI DELLA VENDITA E NEI SUCCESSIVI 30 (TRENTA) GIORNI: (I) IL TRASFERIMENTO DEL TERRENO AL PROMISSARIO DOVRA' ESSERE PERFEZIONATO E, CONTESTUALMENTE A TALE MOMENTO, (II) IL PROMISSARIO CORRISPONDERA' AL PROPRIETARIO L'INTERO PREZZO DI ACQUISTO CONCORDATO. 13.4 DECORSO IL TERMINE DI 45 GIORNI PREVISTO DAL PRECEDENTE ARTICOLO 13.3, SENZA CHE LE PARTI ABBIANO CONCORDATO IL PREZZO DI ACQUISTO DEL TERRENO E LE ALTRE CONDIZIONI DELLA VENDITA OVVERO QUALORA IL PROMISSARIO ABBIA COMUNICATO PER ISCRITTO AL PROPRIETARIO DI NON AVER INTERESSE AD ACQUISTARE IL TERRENO, IL PROPRIETARIO POTRA' TRASFERIRE A TERZI IL TERRENO STESSO, FATTO SALVO QUANTO STABILITO ALL'ARTICOLO 13.2. 14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA 14.1 LE PARTI DOVRANNO MANTENERE, E DOVRANNO FARE SI' CHE I PROPRI AMMINISTRATORI, DIPENDENTI, CONSULENTI E APPALTATORI MANTENGANO IL PIU' STRETTO RISERBO E CONFIDENZIALITA' SUL PRESENTE CONTRATTO RIMANENDO COMUNQUE INTESO CHE NESSUNA PARTE SARA' RITENUTA VIOLARE IL PRESENTE IMPEGNO NEL CASO IN CUI EFFETTUI UNA COMUNICAZIONE CHE SIA OBBLIGATORIA PER LEGGE O A SEGUITO DI PRESCRIZIONI O RICHIESTE DI UNA QUALSIASI AUTORITA' AMMINISTRATIVA O GIURISDIZIONALE, OVVERO AI FINI DELL'AUTORIZZAZIONE, CONNESSIONE E REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI. 15. RECESSO E RISOLUZIONE 15.1 IL PROMISSARIO POTRA' RECEDERE DAL PRESENTE CONTRATTO, NEL CASO IN CUI UN TERZO DOVESSE REALIZZARE, SU LOTTI DI TERRENO DI PROPRIETA' DI SOGGETTI DIVERSI DAL PROPRIETARIO, OPERE O MANUFATTI CHE POSSANO RIDURRE O NUOCERE, ANCHE SOLO PARZIALMENTE, ALL'IRRAGGIAMENTO SOLARE, DIRETTO O INDIRECTO DI TUTTO O PARTE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI, SENZA CHE IL PROPRIETARIO POSSA PRETENDERE ALCUNA SOMMA, INDENNITA' E/O RISARCIMENTO, DAL PROMISSARIO IN CONSEGUENZA DEL RECESSO. 15.2 IN CASO DI INADEMPIMENTO DEL PROPRIETARIO AGLI OBBLIGHI STABILITI ALLE CLAUSOLE 4.2 E 4.3, IL PROMISSARIO POTRA' RISOLVERE IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1454 DEL CODICE CIVILE E AVRA' IL DIRITTO DI OTTENERE LE SOMME RICEVUTE A TITOLO DI ACCONTO.



Amelia Anna

Benincaso

Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) CASCIERO GIUSEPPINA, nata a Tavenna (CB), il tredici gennaio millenovecentotrentacinque (13.1.1935), ivi residente alla Via Circumvallazione Nord civico 6 (sei), N.C.F. CSC GPP 35A53 L069M, di stato civile libero.

2) ZARA NICOLINO, nato a Tavenna (CB), il tre ottobre millenovecentosessantaquattro (3.10.1964), ivi residente alla Via Circumvallazione Nord civico 6/a, N.C.F. ZRA NLN 64R03 L069O, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni (qui di seguito denominati "**parte promittente venditrice**")

e

3) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

PREMESSO CHE

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. CASCIERO Giuseppina e ZARA Nicolino, ciascuno per la quota ideale di 1/2 (un mezzo) e congiuntamente per l'intero, sono pieni ed esclusivi proprietari del **TERRENO** sito in agro di MONTENERO DI BISACCIA (CB) della superficie catastale di **Ha 1.87.30** (ettari uno, are ottantasette, centiare trenta); confinante con la p.lla 309 di proprietà di Bozzelli Michelino, con la p.lla 296 di proprietà di Casciero Giuseppina e Zara Piero, con la p.lla 295 di proprietà Casciero Giuseppina - Zara Piero - Zara Nicolino - Zara Maria Rosaria, con le p.lle 37, 147, 152, 154, 299 e 312 di proprietà di Zara Nicolino, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) in ditta a "Casciero Giuseppina proprietà per 1/2, e Zara Nicolino proprietà per 1/2", con la consistenza di: "**Foglio 73;**

- **p.lla 294 AA**, ha 1.63.70, seminativo, cl. 3, RDE 38,04, RAE 71,86;

294 AB, ha 0.02.00, uliveto, cl. 1, RDE 0.98, RAE 0,46;
- **p.IIa 308**, ha 0.21.60, seminativo, cl. 3, RDE 5,02, RAE 9,48”.

STORIA CATASTALE: Le p.IIe 294 e 308 (ex p.IIa 177) del foglio 73 derivano dalla originaria p.IIa 43 dello stesso foglio 73 in virtù di Frazionamento del 06/10/2011 in atti dal 06/10/2011 presentato il 05/10/2011 (n. 210655.1/2011);

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. CASCIERO Giuseppina e ZARA Nicolino sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - **CASCIERO Giuseppina e ZARA Nicolino**, ciascuno per la quota ideale di 1/2 (un mezzo) e congiuntamente per l'intero, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere alla società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere **ridotta del 25%** (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione **supererà il 25%** (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo di cui infra sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria

ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Per consentire l'accesso ai terreni identificati al Foglio 73, p.lle 37, 141 e 142 (di proprietà di Zara Nicolino) e p.lla 133 (di proprietà di Zara Nicolino e Casciero Giuseppina), la "parte promittente acquirente" si obbliga a costituire, in sede di stipula dell'atto definitivo di Compravendita, apposita servitù di passaggio, della larghezza di metri lineari 4 (quattro), lungo la linea che costeggia la particella 294 nonché la p.lla 308 del foglio 73, come meglio individuata nella planimetria innanzi allegata.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari ad **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla

stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula

dello stesso.

5.2 – In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonchè le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di **MONTENERO DI BISACCIA** in data **23 novembre 2021** che la parte promittente venditrice allega in **copia conforme** alla presente scrittura sotto la lettera "**B**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti conosce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000

per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civili-stiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 374,00** (trecentosettantaquattro virgola zero zero), sono stati versati, **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Società Cooperativa - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente intestato a Zara Nicolino, acceso presso Finacobank Spa, CRO n. 0843100066288300487614176140IT;

- **Euro 561,00** (cinquecentosessantuno virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario che verrà disposto da conto corrente intestato alla parte promittente acquirente, in favore di conto corrente intestato alla parte promittente venditrice, entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

La Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria** della detta somma di **euro 374,00** (trecentosettantaquattro virgola zero zero) come innanzi pagata.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **561,00** (cinquecentosessantuno virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) la **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Art. 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo.

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipolino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

La originaria p.lla 43 (oggi p.lle 294 e 308) del foglio 73 si apparteneva ai coniugi ZARA Francesco, nato a Tavenna il 6 aprile 1927, e CASCIERO Giuseppina, per acquisto fattone in parti uguali ed indivise tra loro, giusta atto di Compravendita del 24 settembre 1962 a rogito del Notaio Alfonso Gentile di Adelchi, registrato il 13 ottobre 1962 al n. 331, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso il 22 ottobre 1962 ai nn. 11295 reg. part. e 12290 reg. gen.

In data 15 settembre 2010 decedeva Zara Francesco, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblicato con Verbale del Notaio Luigi Monti in data 8 settembre 2011, registrato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Termoli il 14 settembre 2011 al n. 2246 Serie 1T, con il quale attribuiva i diritti di sua spettanza, pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo), in favore del figlio Zara Nicolino.

La dichiarazione di successione in morte di Zara Francesco è stata registrata all'Ufficio del registro di Termoli il 28 ottobre 2011 al n. 552, Vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 30 dicembre 2011 ai nn.10325 reg.part. e 13714 reg. gen.

La mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di Zara Francesco (dante causa della parte promittente venditrice), sopra citata, verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità contestualmente alla trascrizione della presente scrittura privata, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espressa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o

ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della "Parte promittente venditrice".

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 23 marzo 2022

Firmato: Casciero Giuseppina; Nicolino Zara; Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 6.204

Raccolta n. 3.711

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **CASCIERO GIUSEPPINA**, nata a Tavenna (CB), il tredici gennaio millenovecentotrentacinque (13/01/1935), ivi residente alla Via Circumvallazione Nord civico 6 (sei), N.C.F. CSC GPP 35A53 L069M.

- **ZARA NICOLINO**, nato a Tavenna (CB), il tre ottobre millenovecento sessantaquattro (03/10/1964), ivi residente alla Via Circumvallazione Nord civico 6/a, N.C.F. ZRA NLN 64R03 L069O.

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventitre marzo duemilaventidue (23.03.2022), al Viale Campo Sportivo civico 1. Sottoscritto alle ore quindici e venti.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

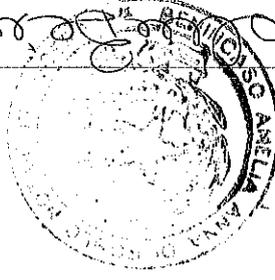
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA (CB) FOGLIO 73

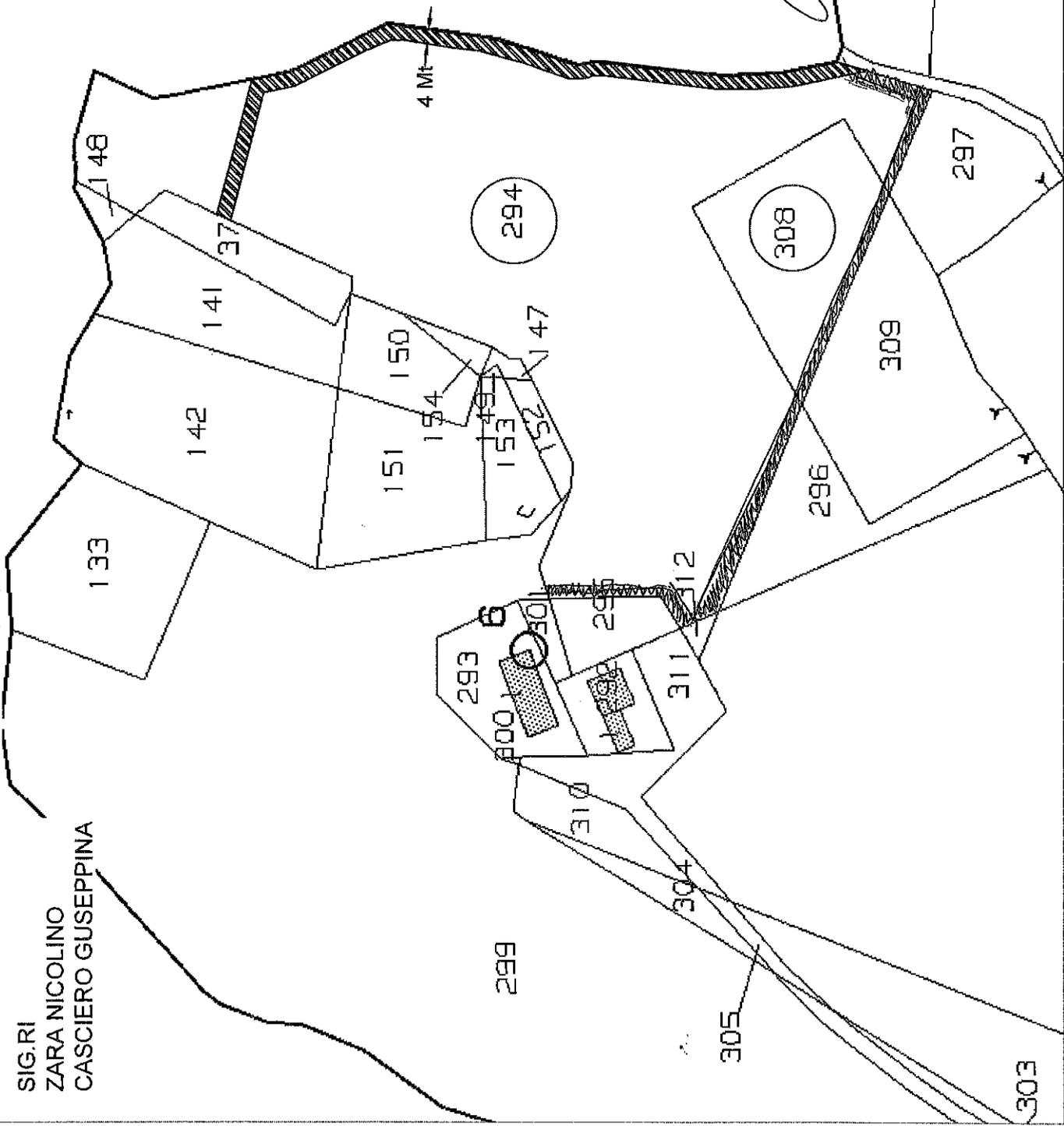
SIG. RI
ZARA NICOLINO
CASCIERO GUSEPPINA

- Legenda**
- Particella interessata dall'impianto FV
 - ▨ Fascia di servitù ad uso del proprietario per accesso alle particelle 37, 141, 142, 133

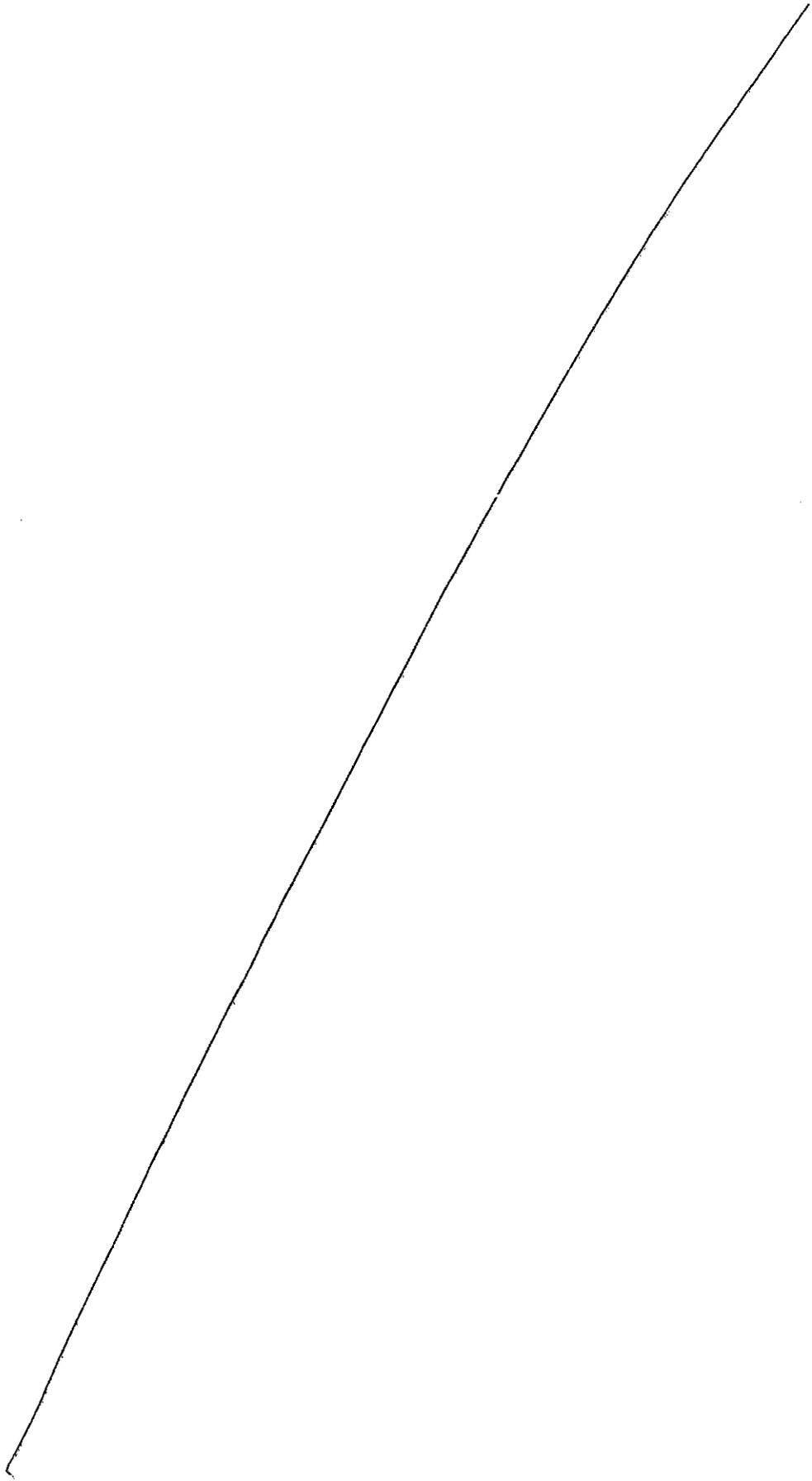
Allegato A al N. 6204
del Repertorio e al N. 3711
della Raccolta



Casciero Giuseppe m. B.
Nicolino Zara
Giuseppe Zara



Comune di Montenero di Bisaccia





COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 fax 959241 - Ragioneria 959224 - Anagrafe 959217 -
Tribunali 959215 - Elettorale 959213 - Biblioteca 966151 - P.IVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G., ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, serre ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)

Repertorio n. 6172

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

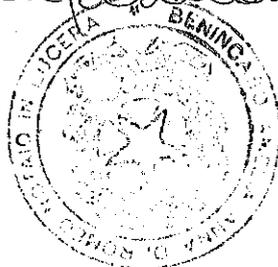
CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 6.187

Raccolta n. 3.697

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventuno del mese di marzo, in Serracapriola, al Viale Campo Sportivo civico 1 (uno).

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera, alla presenza dei signori GRASSO GIUSEPPE ANTONIO, nato a Foggia il ventotto luglio millenovecentosessantatre (28.07.1963), residente in Lucera alla Via Carmine Vecchio 12 e ONORATO CARLO, nato a Lucera il diciannove giugno millenovecentosessantanove (19.06.1969), residente alla Via Perugia civico 51 intervenuti quali testimoni richiesti da me Notaio, aventi i requisiti di legge, come essi mi confermano.

SI SONO COSTITUITI

1) D'AULERIO MARIA, nata a Tavenna (CB), il ventisei giugno millenovecentoventinove (26.6.1929), ivi residente alla Via Roma, civico 132 (centotrentadue), N.C.F. DLR MRA 29H66 L069H, di stato civile libero.

2) CATALANO ANTONIO, nato a Tavenna (CB), il dodici ottobre millenovecentocinquantatre (12.10.1953), residente in Pineto (TE) alla Via Provinciale per Casoli, civico 2 (due), N.C.F. CTL NTN 53R12 L069H, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

3) CATALANO LUCIANO, nato a Tavenna (CB), il tredici dicembre millenovecentocinquantasei (13.12.1956), ivi residente alla Via Roma, civico 132 (centotrentadue), N.C.F. CTL LCN 56T13 L069H, di stato civile libero, (**qui di seguito denominati "parte promittente venditrice"**)

e

4) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Interviene altresì l'altro Amministratore e legale rappresentante **DE ANGELIS GIANCARLO**, nato a Vercelli il 12 aprile 1967, residente in Ponte (BN) alla Via Piana civico 10, NCF: DNGGCR67D12L750C.

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

Registrato a Foggia

il 25/03/2022

al n. 6099

Trascritto

a

CAMPOBASSO

il 28/03/2022

ai

nn.

3480/2910Trascritto

a

CAMPOBASSO

il 28/03/2022

ai nn. 3481/2911

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. I sigg. D'AULERIO Maria per la quota dei 4/6 (quattro sest), CATALANO Antonio e CATALANO Luciano per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno e congiuntamente per l'intero, sono pieni ed esclusivi proprietari del **TERRENO** sito in agro di **TAVENNA (CB)**, della superficie catastale di **Ha. 1.12.60** (ettari uno, are dodici, centiare sessanta); confinante con Strada Comunale, con la p.lla 476 di proprietà di Iurescia Lucia, con la p.lla 478 di proprietà di Barisciano Maria Giovanna e con la p.lla 480 di proprietà di Spadanuda Simone, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Tavenna erroneamente in ditta a "D'Aulerio Maria proprietà per 1/3, Catalano Antonio proprietà per 1/3, Catalano Luciano proprietà per 1/3" con la consistenza di "**foglio 8, p.lla 477**, ha 1.12.60, seminativo, cl. 1, RDE 40,71, RAE 37,80".

STORIA CATASTALE: La p.lla 477 deriva dalla originaria p.lla 18 giusta Frazionamento del 26/11/1988 in atti dal 17/02/1989 (n. 6.1/1988).

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. I sigg. **D'AULERIO Maria, CATALANO Antonio e CATALANO Luciano** sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - I sigg. **D'AULERIO Maria, CATALANO Antonio e CATALANO Luciano**, ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere alla società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se concedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo come infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero**

zero)/HA.

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari ad **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7. Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo. In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà. La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

4.3 - La parte promittente venditrice si impegna, nel caso dell'ottenimento della Autorizzazione Unica Regionale da parte dell'acquirente, allo sgombero a sue spese di qualsiasi pianta (querce, canneti, etc.) presenti sui terreni oggetto del contratto e indicati nella planimetria allegata.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta

dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziali, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 – In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di Tavenna in data 15 marzo 2022 che la "parte promittente venditrice", ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, consegna a me Notaio; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune. Tale certificato viene da me Notaio allegato in **copia conforme** al presente atto sotto la lettera **"B"**.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 226,00** (duecentoventisei virgola zero zero), **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente postale acceso presso Poste Italiane Spa, CRO n.: 0843100066289512487614176140IT;

- **Euro 339,00** (trecentotrentanove virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla "parte promittente venditrice" entro cinque giorni da oggi;

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di **Euro 226,00** (duecentoventisei virgola zero zero) la "Parte Promittente venditrice" rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **339,00** (trecentotrentanove virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione
previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) la **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la

quale, in qualunque momento, potrà rinunciare in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato

piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: agli indirizzi in epigrafe indicati.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

I promittenti venditori dichiarano quanto segue:

La suddetta p.lla 477 si apparteneva ai coniugi Catalano Nicola, nato a Tavenna il 10 agosto 1924, e alla costituita D'Aulerio Maria per acquisto fattone dal solo Catalano Nicola, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dall'Orfanotrofio Femminile Francesco

Berchicci, con sede a Palata, C.F. 82005250707, giusta atto di Compravendita del 2 dicembre 1988, a rogito del Notaio Greco Vincenzo di Termoli, Rep.22533, registrato il 22 dicembre 1988 al n. 91 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 23 dicembre 1988 ai nn. 12113 reg.part. e 14466 reg.gen.

In data 26 ottobre 1999 decedeva "ab intestato" Catalano Nicola, lasciando a sé superstiti il coniuge D'Aulerio Maria, ed i due figli Catalano Antonio e Catalano Luciano; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli in data 5 maggio 2000 al n. 58, Vol. 147, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 26 maggio 2000, ai nn. 5229 reg.part. e 6420 reg.gen. La mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di Catalano Nicola (dante causa della parte promittente venditrice), sopra citata, verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità contestualmente alla trascrizione del presente preliminare di compravendita, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della "Parte promittente venditrice".

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto, unitamente a quanto allegato, alla presenza dei testimoni, ai costituiti che l'approvano.

L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su due fogli per pagine dieci intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore undici e trenta.

Firmato: D'Aulerio Maria; Catalano Antonio; Catalano Luciano; Giovanni Marsicano; De Angelis Giancarlo; Grasso Giuseppe Antonio; Carlo Onorato; Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

COMUNE DI TAVENNA (CB) FOGLIO 8

SIG.RI

CATALANO ANTONIO
CATALANO LUCIANO
D'AULERIO MARIA

546

COLLE PAGLIARONE

545

Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV

STRADA

4

6

COMUNALE

484

Co. F. S. J. 480

477

Co. S. S. S. 483
D. S. S. S. Maria

485

481

Co. S. S. S. 481
Co. S. S. S. 481
Co. S. S. S. 481

476

Legato A al N. 6187
del Repertorio al N. 3697
della Raccolta

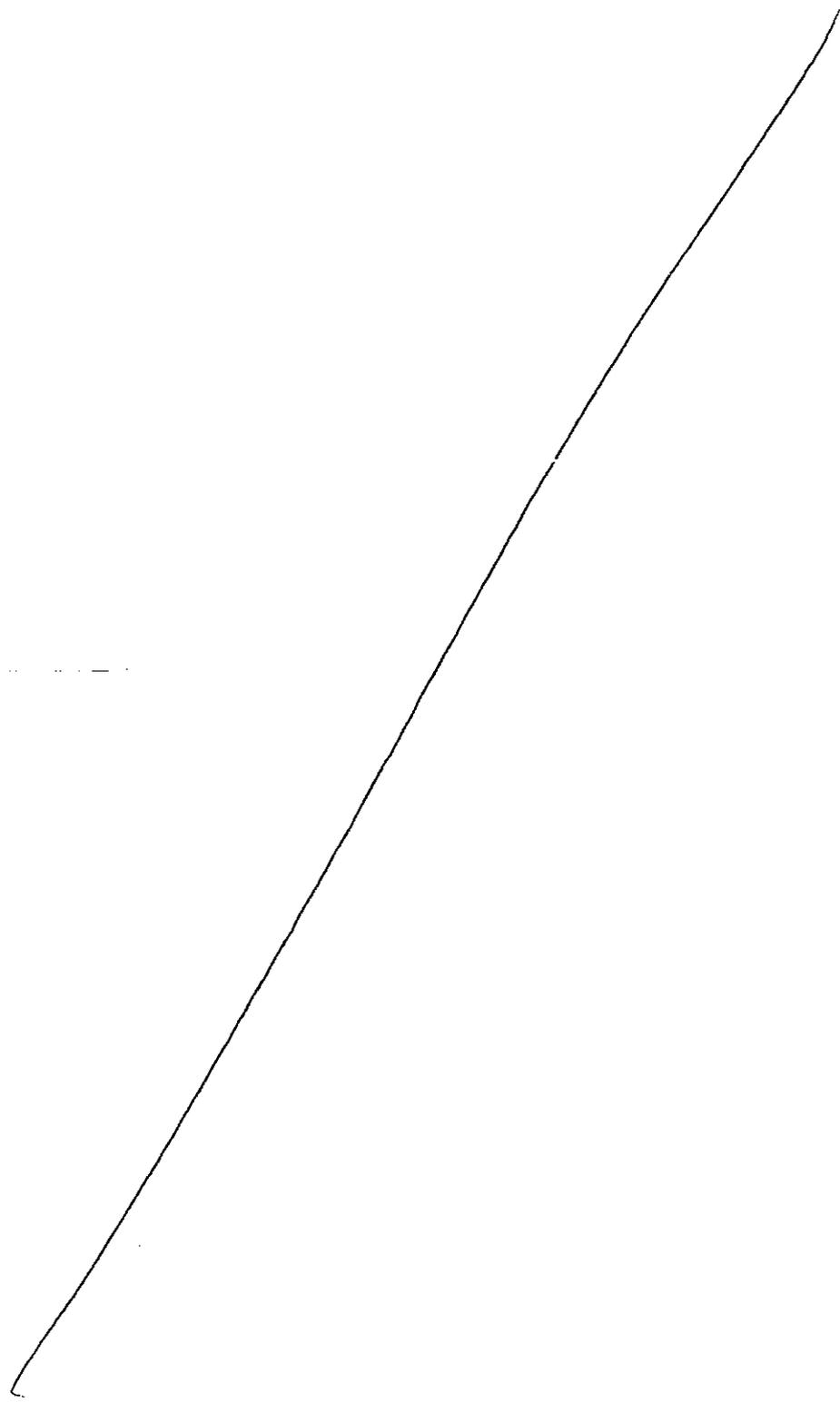
475

474

473



Ufficio Provinciale di Catastro





COMUNE DI TAVENNA

(Provincia di Campobasso)

Viale Regina Elena n. 8/A - C.A.P. 86030 - C.F./P. IVA N. 00225310705

Tel. 087597244 e-mail: - comune.tavennacb@legalmail.it - C/C POST. N. 10695864

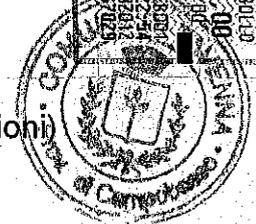
Allegato **B** al N. **6187**
del Repertorio **e** al N. **3697**
della Raccolta

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e succ. modificazioni ed integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA



VISTA la domanda presentata dall'Ing. Marsicano Giovanni nato in Agropoli il 12.05.1975 e residente in Capaccio-Paestum in via Athena n. 29, acquisita agli atti prot. n. 4178 del 23.09.2021.

VISTO il vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione;

VISTO l'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli Art. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, N. 267;



CERTIFICA

che le aree sottoindicate ed ubicate in questo Comune hanno destinazione urbanistica:

Zona "E" - rurale:

- Foglio n. 7, Particella n. 108;
- Foglio n. 8, Particelle n. 491 - 492 - 490 - 489 - 488 - 482 - 481 - 485 - 483 - 484 - 487 - 486 - 480 - 478 - 476 - 479 - 493 - 472 - 473 - 496 - 23 - 477 - 494 - 396 - 18;
- Foglio n. 9, Particelle n. 371 - 340 - 370 - 412 - 374 - 155 - 376 - 162 - 152 - 150 - 154 - 375 - 373 - 369 - 151 - 149 - 158;
- Foglio n. 10, Particelle n. 40 - 100 - 41 - 30 - 31 - 32 - 169 - 78 - 39 - 240 - 33 - 241 - 29 - 170 - 34;
- Foglio n. 11, Particelle n. 85 - 161 - 163 - 162;
- Foglio n. 11, Particella n. 191 con sovrastante fabbricato;

Zona "E" - rurale ha le seguenti prescrizioni:

Lotto minimo mq. 1.000;

IFR (Indice Fondiario per Residenza) 0,03 mc./mq.;

IFA (Indice Fondiario per Annessi) 0,12 mc./mq.;

RC (Rapporto di Copertura) 0,20 mq./mq.;

HR (Altezza massima relativa all'alloggio) mt. 7,50;

Numero dei piani 2 + S;

DC (Distanza dai Confini) non minore di H/2 ed in assoluto a mt. 5,00;

DF (Distanza dai corpi di Fabbrica) mt. 10,00.

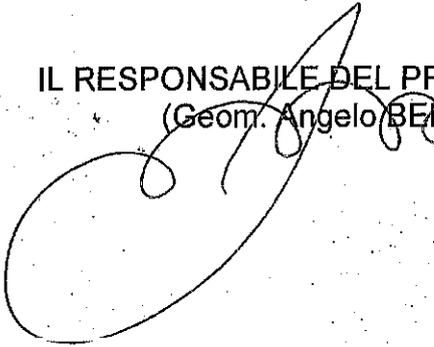
E' possibile l'asservimento, per la parte da destinare alla residenza, di una superficie, compresa quella del lotto su cui si interviene, non superiore a mq. 15.000; mentre per i manufatti a destinazione esclusivamente rurale non vengono posti particolari vincoli per l'asservimento.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio".

Tavenna, li 29.09.2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Angelo BERARDI)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(Giuseppe LAMELZA)



Repertorio n. 6169

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

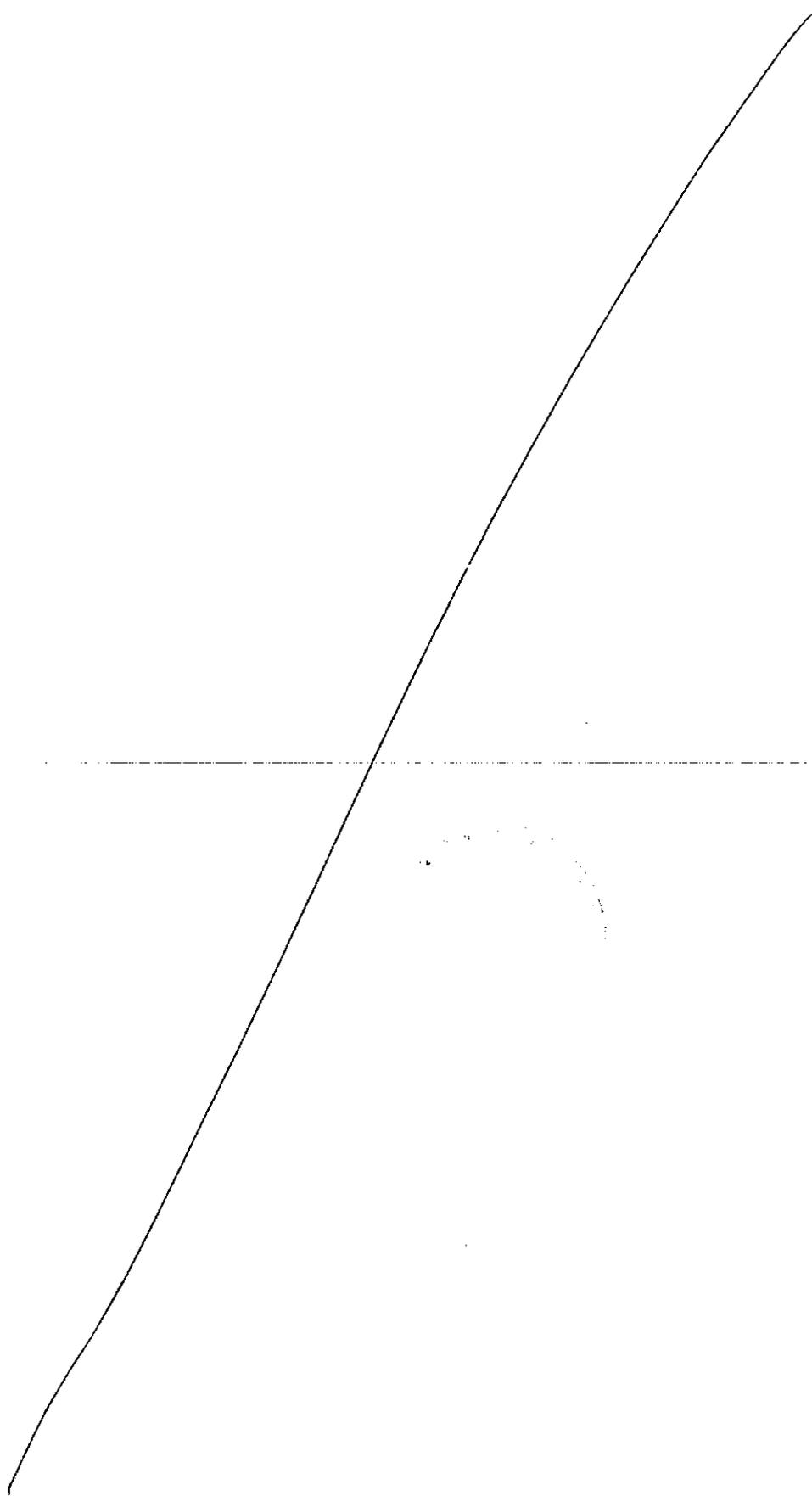
che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso







Anna Maria Lembo
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) COLAGIOIA IRMA, nata a Montenero di Bisaccia (CB) il ventitre maggio millenovecentoventinove (23.05.1929), ivi residente alla via Dante civico 15 (quindici), N.C.F.: CLG RMI 29E63 F576U, vedova, **(qui di seguito denominata "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. COLAGIOIA Irma è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di Montenero Di Bisaccia (CB), della superficie catastale di **Ha 1.68.90** (ettari uno, are sessantotto, centiare novanta), confinante con la Strada Statale Biferno con la p.lla 41 di proprietà di Bontempo Giuseppe e Bontempo Maria Rosaria, con la p.lla 42 di proprietà di Casciero Giuseppina e Zara Maria Rosaria, con la p.lla 66 di proprietà di Dragonetti Tiziana Nara e Lemme Linda, con la p.lla 307 di proprietà dei germani Zara Nicolino - Zara Piero - Zara Maria Rosaria salvo se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Colagioia Irma proprietà per 1/1", con la consistenza di:

"**Foglio 73, p.lla 54**, ha 1.68.90, seminativo cl. 3, RDE 39,35, RAE 74,15".

STORIA CATASTALE: La p.lla 54 risulta avere gli stesso identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico dell'11.09.1975.

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Registrato a Foggia

il 08/04/2022

al n. 7251

Trascritto

a

CAMPOBASSO

il 08/04/2022

ai nn. 4015/3356

D. COLAGIOIA Irma è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

E. La sottoscritta Colagioia Irma mi dichiara di poter sottoscrivere in maniera poco leggibile a causa di tremolio al braccio.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - **COLAGIOIA Irma**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo come infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "**Tavenna Solar Park Srl**", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi

dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la

morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziali, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 - In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi

attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal **Comune di Montenero di Bisaccia** in data 23 novembre 2021, che la parte promittente venditrice allega in copia conforme alla presente scrittura sotto la lettera "**B**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

- a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;
- b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 338,00** (trecentotrentotto virgola zero zero), **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario eseguito in data 12 febbraio 2022, presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e

Serino - Soc. Coop, a favore di conto corrente acceso presso Postelitaliane Spa, CRO n.: 0843100066288401487614176140IT

- **Euro 507,00** (cinquecentosette virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla parte promittente venditrice entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'anticiclaggio.

Di detta somma di euro 338, 00 (zero) la Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di cui innanzi a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo

6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accredimento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo

bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del

presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

A Colagioia Irma la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno è pervenuta in virtù della successione legittima del coniuge Benedetto Pasquale, nato a Montenero di Bisaccia (CB), il 6 gennaio 1927, deceduto in Montenero di Bisaccia (CB) in 16 ottobre 2001, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Termoli in data 06 novembre 2001 al n.85 Vol.155, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 9 febbraio 2002, ai nn. 1149/1472.

Le figlie Benedetto Carmela e Benedetto Filomena hanno rinunciato all'eredità con Verbale della Pretura di Termoli del 22 ottobre 2001 registrato il 30 ottobre 2001 al n.358.

A Benedetto Pasquale il suddetto terreno era pervenuto per acquisto fattone con atto di Compravendita del 28 agosto 1970 a rogito del Notaio Alfonso Gentile di Adelchi, Rep. 18.309 Racc. 6802, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Campobasso il primo dicembre 1970 ai nn. 12997/14110.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della parte promittente venditrice.

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura, unitamente a quanto allegato, è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 22 marzo 2022

Firmato: Colagioia Irma; Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 4.971

Raccolta n. 3.593

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta Dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO che

COLAGIOIA IRMA, nata a Montenero di Bisaccia (CB) il ventitre maggio millenovecentoventinove (23.05.1929), ivi residente alla via Dante civico 15 (quindici), N.C.F.: CLG RMI 29E63 F576U, vedova;

MARSICANO GIOVANNI, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventidue marzo duemilaventidue (22.03.2022), al Viale Campo Sportivo, civico uno. Sottoscritto alle ore dieci e minuti venti.

Firmato: Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo



Anna Maria Lembo
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) e 2) I coniugi **CRECCHIA ELIO**, nato a Tavenna (CB) il dodici ottobre millenovecentoquarantacinque (12.10.1945) e **MURETTA MARIA**, nata a Tavenna (CB) il dieci maggio millenovecentoquarantotto (10.05.1948), residenti in Tavenna alla Via Regina Elena, civico 6 (sei), con rispettivi N.C.F. CRC LEI 45R12 L069S e MRT MRA 48E50 L069K, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

3) La società a responsabilità limitata **"TAVENNA SOLAR PARK S.R.L."**, con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO**, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla via Piana civico 10, N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il **"Promissario acquirente"**.

Premesso che

A. La società **"Tavenna Solar Park S.r.l."** è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. I coniugi Crecchia Elio e Muretta Maria sono proprietari in regime di comunione, del **TERRENO** sito in agro di **TAVENNA** (CB) alla Contrada "Peticone", della superficie catastale di **Ha. 1.09.30** (ettari uno, are nove, centiare trenta); confinante con strada, con le p.lle 481 e 482 di proprietà di Soriano Mario Valeriano, con la p.lla 489 di proprietà di Muretta Claudia, con la p.lla 485 di proprietà di D'Aloisio Antonio e Nicola e con la p.lla 484 di proprietà di Spadanuda Simone.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Tavenna in ditta a "Crecchia Elio, proprietà per 1/2 in regime patrimoniale di comunione dei beni, e Muretta Maria proprietà per 1/2 in regime patrimoniale di comunione dei beni" con la consistenza di: **"Foglio 8:**

- **p.lla 483 AA**, ha 1.06.78, seminativo, cl.1, RDE 38,60, RAE 35,85;

483 AB, ha 0.02.52, pascolo, cl.2, RDE 0,08, RAE 0,05".

STORIA CATASTALE: La suddetta p.lla 483 del Foglio 8 deriva dalla originaria p.lla 18 dello stesso Foglio 8, in virtù di

Frazionamento del 26/11/88 in atti dal 17/02/1989 (6.1/1988).

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. La "parte promittente venditrice" è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - I coniugi Crecchia Elio e Muretta Maria, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere a "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "**Tavenna Solar Park Srl**", che accetta per sé e/o

per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a

cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

4.3 - La parte promittente venditrice si impegna, nel caso dell'ottenimento della Autorizzazione Unica Regionale da parte dell'acquirente, allo sgombero a sue spese di qualsiasi pianta (querce, canneti, etc.) presenti sui terreni oggetto del contratto e indicati nella planimetria allegata.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 - In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal

fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di Tavenna in data 29 settembre 2021, che la parte promittente venditrice allega in copia conforme alla presente scrittura sotto la lettera "B"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del

presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 220,00** (duecentoventi virgola zero zero), **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario eseguito in data 12 febbraio 2022, presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Soc. Coop, a favore di conto corrente intestato a Crecchia Elio, acceso presso Banca di Credito Cooperativo della Valle di Trigno, CRO n.: 0843100066290206487614176140IT;

- **Euro 330,00** (trecentotrenta virgola zero zero), verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla parte promittente venditrice entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di euro 220,00 (duecentoventi virgola zero zero) la Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 330,00 (trecentotrenta virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) la **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un

importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte

Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

Il terreno in oggetto si apparteneva ai coniugi Scica Ersilia e Crecchia Nicola per acquisto fattone, dalla sola Scica Ersilia in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dall'Orfanotrofio Femminile Francesco Berchicci, con sede a Palata, C.F. 82005250707, giusta atto di Compravendita del 2 dicembre 1988, a rogito del Notaio Greco Vincenzo, Rep. 22533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Campobasso in data 23 dicembre 1988 ai nn. 12112 reg.part. e 14465 reg.gen.

In data 22 luglio 2001 decedeva Crecchia Nicola, lasciando a sé superstiti il coniuge Scica Ersilia, e le tre figlie Crecchia Giuliana, Crecchia Daniela e Crecchia Cinzia, nata a Palata, il 2 agosto 1971; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli (CB), in data 21 gennaio 2002, al n. 94 Vol. 156, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso l'1 giugno 2002 ai nn. 4562 reg.part. e 5844 reg.gen.

Con atto di DONAZIONE dell'11 novembre 2002, a rogito del Notaio Colavita Luigi di Larino (CB), Rep. 17373, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 9 dicembre 2002 ai nn. 9939 reg.part. e 12684 reg.gen., Scica Ersilia, donava tutti i diritti di sua spettanza, pari alla quota ideale dei 12/18 (dodici diciottesimi), alle figlie Crecchia Giuliana, Crecchia Daniela, Crecchia Cinzia, in parti uguali ed indivise tra esse.

Con atto di DIVISIONE del 11 novembre 2002, a rogito del Notaio Colavita Luigi di Larino (CB), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 9 dicembre 2002, ai nn. 9940/12685, Crecchia Giuliana, Crecchia Daniela e Crecchia Cinzia, procedevano allo scioglimento della comunione tra esse esistente, attribuendo a Crecchia Daniela la piena ed esclusiva proprietà della p.lla 483 del foglio 8.

Con atto di COMPRAVENDITA del 24 novembre 2010, a rogito del Notaio Bafunno Andrea di San Salvo (CH), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 13 dicembre 2010 ai

nn. 9517/13917, la Sig.ra Crecchia Daniela, vendeva a Crecchia Elio, che, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni accettava l'acquisto, la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della parte promittente venditrice.

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura, unitamente a quanto allegato, è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 21 marzo 2022

Firmato: Crecchia Elio; Muretta Maria; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 4.965

Raccolta n. 3.587

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta Dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

I coniugi **CRECCHIA ELIO**, nato a Tavenna (CB) il dodici ottobre millenovecentoquarantacinque (12.10.1945) e **MURETTA MARIA**, nata a Tavenna (CB) il dieci maggio millenovecentoquarantotto (10.05.1948), residenti in Tavenna alla Via Regina Elena, civico 6 (sei), con rispettivi N.C.F. CRC LEI 45R12 L069S e MRT MRA 48E50 L069K, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

DE ANGELIS GIANCARLO, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla via Piana civico 10, N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223,

convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022), al Viale Campo Sportivo, civico uno. Sottoscritto alle ore undici e minuti venti.

Firmato: Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato A al N. 1365
del Repertorio e al N. 3287
della Raccolta.

COMUNE DI TAVENNA (CB) FOLIO 8 MONTENERO DI BISACCIA
SIG.RI

CRECCHIA ELIO
MURETTA MARIA

Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV

COLLE PAGLIARONE

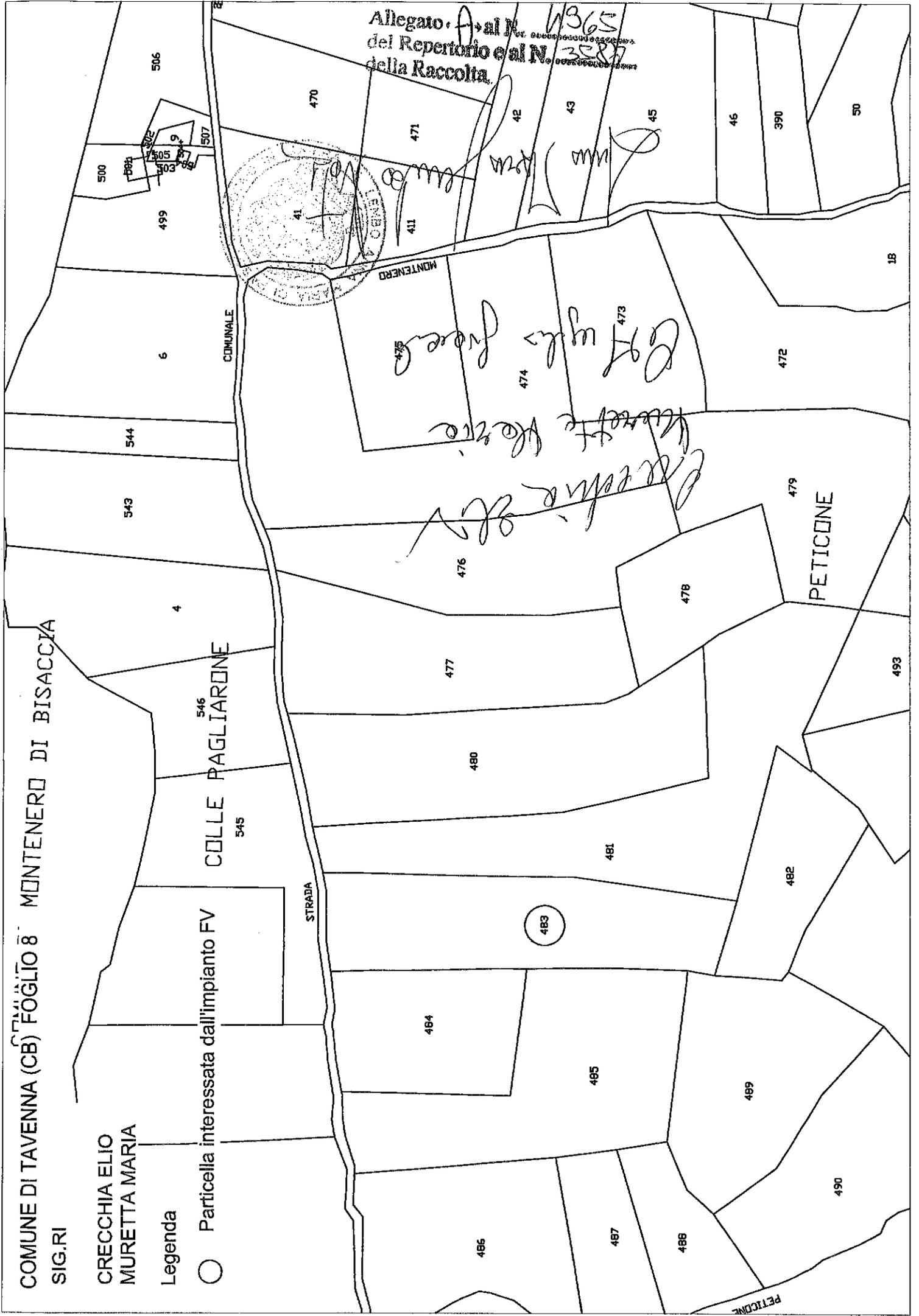
COMUNALE

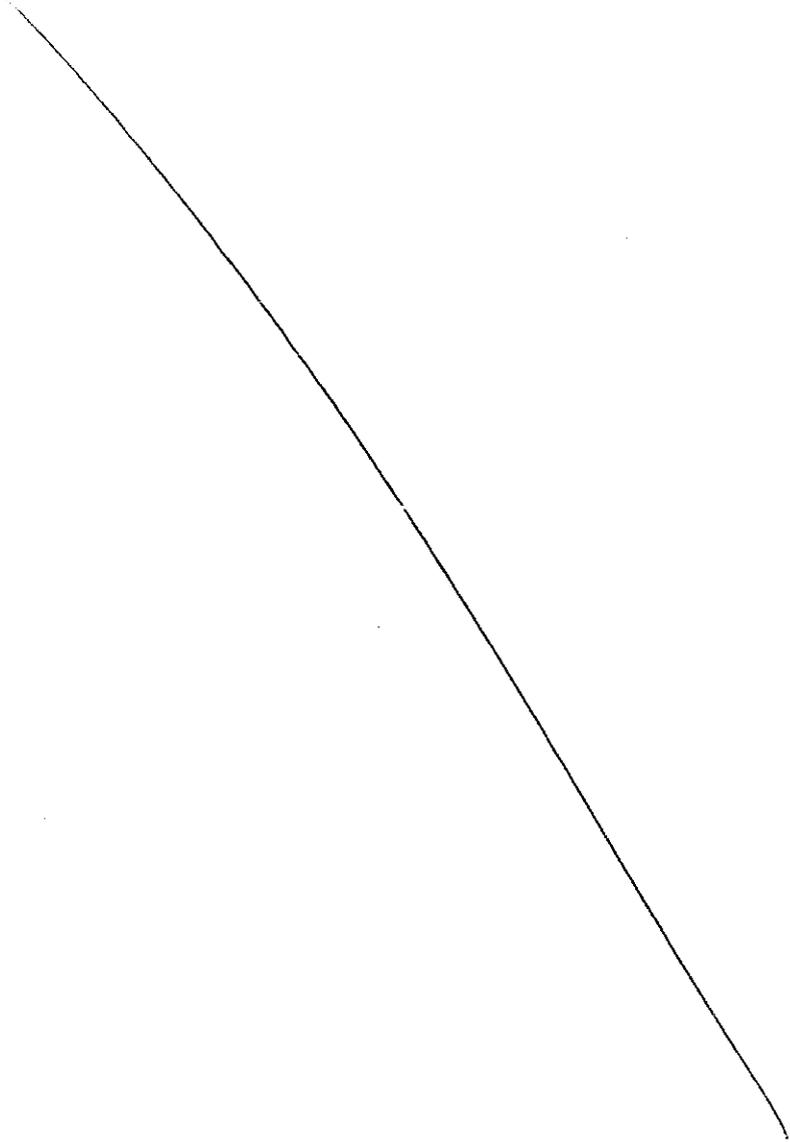
STRADA

MONTENERO

PETICONE

PETICONE







Allegato B al N. ¹⁰⁶⁵
del Repertorio e al N. ³⁵²⁷
COMUNE DI TAVENNA
(Provincia di Campobasso)

Viale Regina Elena n. 8/A - C.A.P. 86030 - C.F./P. IVA N. 00225310705
Tel. 087597244 e-mail: - comune.tavennacb@legalmail.it - C/C POST. N. 10695864

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e succ. modificazioni ed integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA



VISTA la domanda presentata dall'Ing. Marsicano Giovanni nato in Agropoli il 12.05.1975 e residente in Capaccio-Paestum in via Athena n. 29, acquisita agli atti prot. n. 4178 del 23.09.2021.

VISTO il vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione;
VISTO l'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli Art. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, N. 267;

CERTIFICA

che le aree sottoindicate ed ubicate in questo Comune hanno destinazione urbanistica:

Zona "E" - rurale:

- Foglio n. 7, Particella n. 108;
- Foglio n. 8, Particelle n. 491 - 492 - 490 - 489 - 488 - 482 - 481 - 485 - 483 - 484 - 487 - 486 - 480 - 478 - 476 - 479 - 493 - 472 - 473 - 496 - 23 - 477 - 494 - 396 - 18;
213 B
- Foglio n. 9, Particelle n. 371 - 340 - 370 - 412 - 374 - 155 - 376 - 162 - 152 - 150 - 154 - 375 - 373 - 369 - 151 - 149 - 158;
- Foglio n. 10, Particelle n. 40 - 100 - 41 - 30 - 31 - 32 - 169 - 78 - 39 - 240 - 33 - 241 - 29 - 170 - 34;
- Foglio n. 11, Particelle n. 85 - 161 - 163 - 162;
- Foglio n. 11, Particella n. 191 con sovrastante fabbricato;

Zona "E" - rurale ha le seguenti prescrizioni:

Lotto minimo mq. 1.000;

IFR (Indice Fondiario per Residenza) 0,03 mc./mq.;

IFA (Indice Fondiario per Annessi) 0,12 mc./mq.;

RC (Rapporto di Copertura) 0,20 mq./mq.;

HR (Altezza massima relativa all'alloggio) mt. 7,50;

Numero dei piani 2 + S;

DC (Distanza dai Confini) non minore di H/2 ed in assoluto a mt. 5,00;

DF (Distanza dai corpi di Fabbrica) mt. 10,00.

E' possibile l'asservimento, per la parte da destinare alla residenza, di una superficie, compresa quella del lotto su cui si interviene, non superiore a mq. 15.000; mentre per i manufatti a destinazione esclusivamente rurale non vengono posti particolari vincoli per l'asservimento.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio".

Tavenna, il 29.09.2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Angelo BERARDI)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(Giuseppe LAMELZA)

Repertorio n. 6161

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

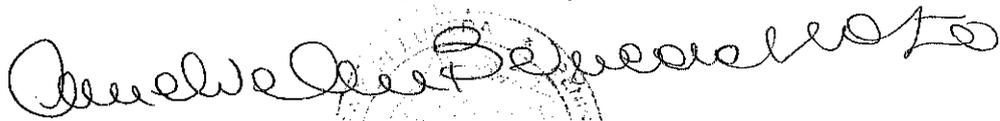
Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

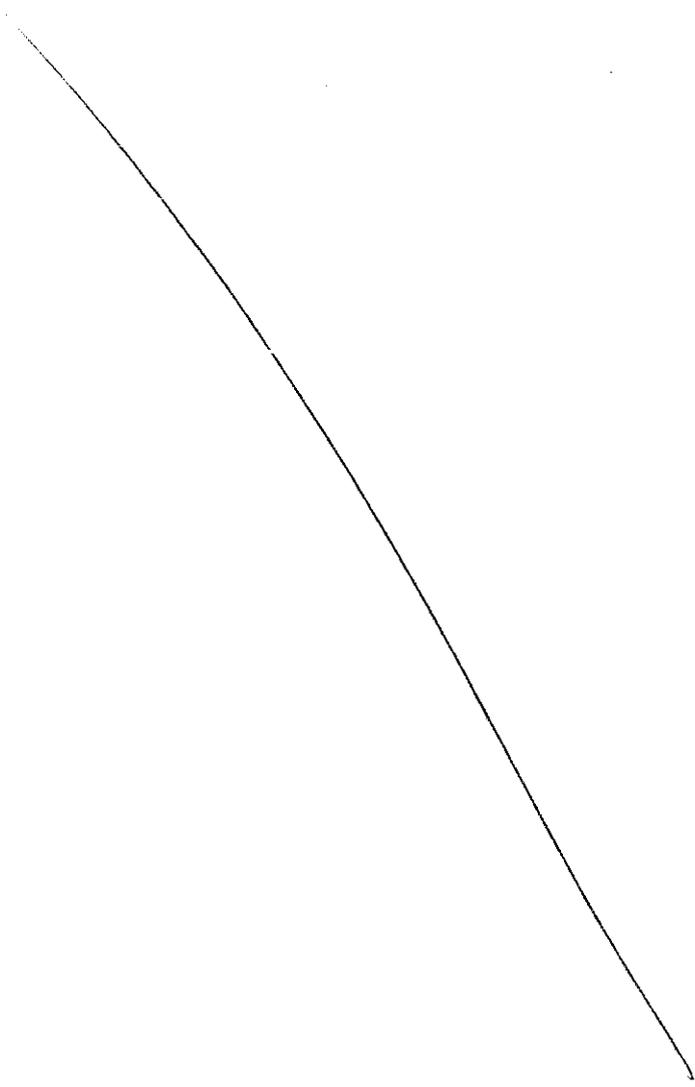
CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)





Anna Maria Lembo
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) D'ALOISIO NICOLA, nato a Tavenna (CB) il ventisette dicembre millenovecentocinquantatrè (27.12.1953), ivi residente alla Via Regina Elena, civico 54 (cinquantaquattro), N.C.F.: DLS NCL 53T27 L069R, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, il quale interviene in proprio nonché quale procuratore generale di:

- **D'ALOISIO ANTONIO**, nato a Tavenna (CB) il diciassette gennaio millenovecentoquarantasette (17.01.1947), ivi residente alla Via Regina Elena, civico 54 (cinquantaquattro), N.C.F.: DLS NTN 47A17 L069O, in virtù di procura generale a rogito del Notaio Giacinto Gianpio Di Tillo di San Salvo del 10 settembre 2020, Rep. 3756, Racc. 3080, registrata a Vasto il 14.09.2020 al n. 2322, che in copia conforme si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A", (qui di seguito denominati "parte promittente venditrice")

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "Promissario acquirente".

Premesso che

A. La società "Tavenna Solar Park S.r.l." è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. I sigg. **D'ALOISIO Nicola e D'ALOISIO Antonio**, ciascuno per la quota ideale di 1/2 (un mezzo) e congiuntamente per l'intero, sono pieni ed esclusivi proprietari del **TERRENO** sito in agro di **TAVENNA** (CB), alla Contrada "Peticone", della superficie catastale di **Ha. 1.27.80** (ettari uno, are ventisette, centiare ottanta), confinante con la p.lla 483 di proprietà di Crecchia Elio e Muretta Maria, con le p.lle 487, 488 e 489 di proprietà di Muretta Claudia, con la p.lla 486 di proprietà di D'Ortona Antonio e con la p.lla 484 di proprietà di Spadanuda Simone.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Tavenna in ditta a "D'Aloisio Antonio e D'Aloisio Nicola, proprietà per 1/2 ciascuno", con la consistenza di:

"**Foglio 8 p.lla 485**, ha 1.27.80, semin. cl.1, RDE 46,20, RAE 42,90".

STORIA CATASTALE: La p.lla 485 del Foglio 8 deriva dalla originaria p.lla 18 dello stesso Foglio 8, in virtù di Frazionamento del 26/11/1988 in atti dal 17/02/1989 (6.1/1988).

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. I sigg. **D'ALOISIO Nicola e D'ALOISIO Antonio**, ciascuno per la quota ideale di 1/2 (un mezzo) e congiuntamente per l'intero, sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - I sigg. **D'ALOISIO Nicola e D'ALOISIO Antonio**, ciascuno per la quota ideale di 1/2 (un mezzo) e congiuntamente per l'intero, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere alla società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A1**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo come infra convenuto

sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00** (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

4.3 - La parte promittente venditrice si impegna, nel caso dell'ottenimento della Autorizzazione Unica Regionale da parte dell'acquirente, allo sgombero a sue spese di qualsiasi pianta (querce, canneti, etc.) presenti sui terreni oggetto del contratto e indicati nella planimetria allegata.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e

spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 – In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di Tavenna in data **29 settembre 2021** che la parte promittente venditrice allega in **copia conforme** alla presente scrittura sotto la lettera "**B**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis

Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 256,00** (duecentocinquantasei virgola zero zero), **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di **Capaccio Paestum e Serino - Società Cooperativa** - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente postale acceso presso Poste Italiane Spa CRO n. 0843100066289903487614176140IT;

- **Euro 384,00** (trecentottantaquattro virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario che verrà disposto da conto corrente intestato alla parte promittente acquirente, in favore di conto corrente intestato alla parte promittente venditrice, entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'anticiclaggio.

Di detta somma di **Euro 256,00** (duecentocinquantasei virgola zero zero) la Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 384,00 (trecentottantaquattro virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente

Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la

Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo

lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: agli indirizzi in epigrafe indicati.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

I promittenti venditori dichiarano che il suddetto terreno si apparteneva ai coniugi D'ALLOISIO GIUSEPPE, nato a Tavenna (CB) il 28 aprile 1924, e SABELLA MARIA, nata a Tavenna (CB) il 3 marzo 1927, per acquisto fattone, da D'Aloisio Giuseppe, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dall'Orfanotrofio Femminile Francesco Berchicci, con sede a Palata (CB), C.F. 82005250707, giusta atto di Compravendita del 2 dicembre 1988, a rogito del Notaio Greco Vincenzo di Termoli, Rep. 22533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 23 dicembre 1988 ai nn. **12111** reg.part. e 14464 reg.gen.

In data primo maggio 1997 decedeva "ab intestato" Sabella Maria, lasciando a sé superstiti il coniuge D'Aloisio Giuseppe, ed i tre figli D'Aloisio Antonio, D'Aloisio Luigi e D'Aloisio Nicola; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Termoli il 28 gennaio 2022 al n. 8, volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso il 25 febbraio 2022 ai nn. **1793** reg. part. e 2123 reg. gen.

In data 24 novembre 2017 decedeva "ab intestato" D'Aloisio Giuseppe, lasciando a sé superstiti i tre figli D'Aloisio Antonio, D'Aloisio Luigi e D'Aloisio Nicola; la relativa dichiarazione di

successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli in data 3 ottobre 2018 al n. 733 Vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 15 novembre 2018 ai nn. **9193** reg.part. e 11663 reg.gen.

In data 11 aprile 2021 decedeva "ab intestato", celibe e senza figli, D'Aloisio Luigi, che era nato a Tavenna (CB) il 2 novembre 1950, lasciando a sé superstiti i due germani D'Aloisio Antonio e D'Aloisio Nicola; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Termoli il 7 febbraio 2022 al n. 37674, volume 88888 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso l'11 febbraio 2022 ai nn. **1264** reg. part. e 1510 reg. gen.

Le parti precisano che la mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di D'ALOSIO Giuseppe e D'ALOSIO Luigi (danti causa della parte promittente venditrice), sopra citate, verrà realizzata mediante trascrizione delle relative accettazioni tacite di eredità contestualmente alla trascrizione del presente preliminare di compravendita, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della "Parte promittente venditrice".

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 21 marzo 2022

Firmato: D'Aloisio Nicola; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 4.964

Raccolta n. 3.586

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO che

- **D'ALOSIO NICOLA**, nato a Tavenna (CB) il ventisette dicembre

millenovecentocinquantatrè (27.12.1953), ivi residente alla Via Regina Elena, civico 54 (cinquantaquattro), N.C.F.: DLS NCL 53T27 L069R;

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022), al Viale Campo Sportivo civico 1. Sottoscritto alle ore dieci e minuti trenta.

Firmato: Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo

Repertorio n. 3756

Raccolta n. 3080

-----Procura generale-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventi, il mese di settembre, il giorno dieci-----
----- (10 settembre 2020)-----

In San Salvo (CH), Via Delle Rose n. 4, nel mio studio.-----
Innanzi a me dottor Giacinto Gianpio Di Tillo, Notaio in San
Salvo, iscritto presso il Collegio Notarile di Chieti, Lancia-
no e Vasto, -----

-----è presente:-----

- D'ALOISIO Antonio, nato a Tavenna (CB) in data 17 gennaio
1947, residente a Tavenna (CB), Vico IV San Giorgio n. 10, co-
dice fiscale DLS NTN 47A17 L0690, il quale dichiara di essere
di stato civile libero.-----

Il costituito, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiede di ricevere il presente atto con il quale
dichiara di nominare e costituire suoi procuratori generali,
in via disgiuntiva tra loro, il fratello D'ALOISIO Nicola, na-
to a Tavenna (CB) in data 27 dicembre 1953, residente a Taven-
na (CB), Viale Regina Elena n. 54 e la cognata SALVATORE Car-
melina, nata a Casacalenda (CB) in data 24 maggio 1957, resi-
dente a Tavenna (CB), Viale Regina Elena n. 54, affinché in
suo nome e conto e quali suoi rappresentanti, anche in via di-
sgiuntiva tra loro, compiano le seguenti attività: -----

- amministrare tutti i beni mobili ed immobili presenti e fu-
turi di cui il mandante è titolare, in via esclusiva o in co-
munione con altri soggetti, anche con lo stesso procuratore,
nel modo che riterrà più opportuno, stipulando anche locazio-
ni, mezzadrie, riscuotendo corrispettivi e canoni;-----

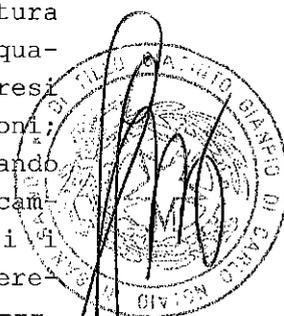
- acquistare, vendere, redigere atti preliminari alla compra-
vendita, permutare beni mobili ed immobili di qualsiasi natura
e specie (descrivendo gli immobili nella loro ubicazione, qua-
lità, consistenza, accesso, confini e dati catastali) compresi
beni mobili registrati, crediti, diritti, azioni e ragioni;
convenirne il prezzo ed esigerlo ed incassarlo rilasciando
quietanza; accordare termini per il pagamento con o senza cam-
biali e con o senza garanzia ipotecaria; convenire tutti i
patti relativi; rinunciare all'ipoteca legale; accettare ere-
dità;-----

- stipulare, modificare e risolvere contratti di locazione di
immobili o di altri beni mobili, comprese le locazioni finan-
ziarie; stipulare iscrizioni, cancellazioni, rinunce, rinnova-
zioni e postergazioni di ipoteche, anche legali, su immobili,
autoveicoli, chiedere annotazioni e trascrizioni con esonero
da responsabilità del competente Conservatore dei registri re-
lativi;-----

- fare qualsiasi dichiarazione relativa alla legge sul diritto
di famiglia e all'urbanistica;-----

- fare impieghi di capitale, stabilendo tutte le modalità;
consentire qualunque formalità relativa presso la competente

Registrato a:
VASTO
il 14/09/2020
n. 2322
Serie 1T



Conservatoria dei Registri Immobiliari;-----
- costituire rendite di qualunque specie, comunioni, usi, usufrutti, diritti di abitazione, qualunque servitù attiva o passiva; affrancare canoni; concedere immobili in enfiteusi e ricevere le relative ricognizioni, procedere allo scioglimento di comunioni anche ereditarie;-----
- prendere e dare in locazione ed in comodato beni immobili, rustici od urbani convenendo qualunque patto;-----
- esigere somme dovute al mandante a qualunque titolo, sia da persone fisiche che giuridiche, pubbliche o private, da amministrazioni pubbliche e da enti di qualunque specie, rilasciando quietanze ed acconsentendo ad eventuali relative operazioni presso le competenti Conservatorie e dei Registri Immobiliari in tali operazioni espressamente comprese quelle di cancellazione di ipoteche e di annotamenti in genere;-----
- stipulare contratti di assicurazione, di forniture di pubblici servizi, di acqua, energia elettrica, utenza telefonica e di telecomunicazione, di locazioni finanziarie, nonché risolvere e recedere dagli stessi; -----
- ritirare da qualunque soggetto titoli e valori, rilasciando liberazioni e discarichi;-----
- rendere a Banche ed in genere ad Autorità, Enti ed Uffici valutari, dichiarazioni di proprietà di beni sia mobili che immobili;-----
- fare comodati e stipulare contratti di assicurazione di qualunque genere; stipulare qualunque contratto bancario;-----
- fare operazioni bancarie o postali di qualsiasi genere, sottoscrivere assegni, effettuare versamenti o prelevamenti di danaro di qualsiasi importo essi siano, aprire o estinguere conti correnti e libretti bancari presso qualsiasi banca od altro istituto di credito e presso Poste Italiane S.p.a., incassare somme, chiedere estratti conto, girare assegni bancari (di conto corrente e circolari), o vaglia postali, versandoli su conto corrente incassandoli, incassare somme, rilasciare quietanze, ritirare i carnet di assegni, eseguire operazioni in titoli ed obbligazioni, anche vincolate, facendo confluire il netto ricavo sul conto corrente che sarà aperto o che è già in essere, operazioni con il bancomat, contrarre mutui o finanziamenti pattuendo condizioni e termini ed offrendo garanzie anche reali, stipulare contratti assicurativi accessori;--
- girare, accettare cambiali ed altri effetti di commercio;---
- richiederne il protesto nei casi in cui questo è ammesso dalla legge;-----
- fare versamenti sui conti correnti, stipulare contratti di deposito bancario di denaro e titoli, di apertura di credito bancario, di anticipazione bancaria, di sconto bancario, girare assegni bancari, vaglia cambiarie, tratte ed altri titoli di credito all'ordine o al portatore, al fine del relativo deposito sui conti correnti bancari;-----
- effettuare le operazioni inerenti alle cassette di sicurez-



za costituite, da costituire o da estinguere presso istituti di credito, rilasciando ai medesimi ampio scarico di responsabilità al riguardo;-----

- aprire, modificare o estinguere conti correnti postali, compiendo ogni operazione consentita sui medesimi, compresi i prelevamenti e l'emissione di vaglia postali;-----

- fare ricorsi in materia di volontaria giurisdizione;

- svolgere qualsiasi pratica presso qualsiasi ufficio; presentare istanze o ricorsi (ivi comprese pratiche edilizie per il rilascio di permessi di costruire e/o altri titoli abilitativi); chiedere, esibire e ritirare documenti;-----

- fare ricorsi amministrativi; presentare domande e denunce, rappresentando la parte mandante presso qualunque autorità amministrativa e presso qualunque commissione giurisdizionale amministrativa, tributaria, e giudiziale senza alcuna limitazione, stipulare concordati fiscali; -----

- rappresentare nella maniera più ampia la parte mandante presso qualunque Autorità Giudiziaria con eccezione dei soli casi nei quali per tassativo disposto di legge occorra la procura speciale ad hoc; nominare avvocati, procuratori legali, consulenti, tecnici, arbitri; fare conciliazioni; eseguire sentenze e procedere ad atti esecutivi;-----

- accettare, deferire, riferire e prestare giuramenti, anche decisori, richiedere pignoramenti e sequestri, conservativi o giudiziari, a mano di debitori o di terzi, curare l'esecuzione dei giudicati; transigere o conciliare qualsiasi vertenza in sede giudiziale o stragiudiziale, compromettere in arbitri, anche irrituali e di equità, nominarli e revocarli, deferire vertenze o valutazioni ad arbitratori;-----

- sottoscrivere dichiarazioni relative ad imposte dirette ed indirette, moduli e questionari, accettare o respingere accertamenti, addivenire a concordati e definizioni, impugnare ruoli, presentare istanza, ricorsi, reclami, memorie e documenti innanzi a qualsiasi ufficio o commissione tributaria, compresa la Commissione Centrale delle Imposte, incassare rimborsi ed interessi, rilasciando quietanze, in genere, svolgere tutte le pratiche relative a qualsiasi tipo di tasse, imposte, dirette ed indirette e contributi;

- fare qualunque operazione presso gli uffici postali, gli istituti bancari, gli uffici finanziari, l'Agenzia delle Entrate, le casse di Risparmio, gli enti pubblici e le associazioni di categoria pubbliche e private; presso tutti gli uffici doganali; ritirando e sottoscrivendo registri per raccomandate ed assicurate;-----

- sostituire a se stesso altri procuratori sia in tutto che in parte nelle facoltà e negli incarichi di cui al presente atto;

- revocarle e sostituirne altri;

- fare ed agire insomma in tutto e per tutto senza limite e restrizione alcuna come potrebbe fare la stessa parte mandante.-----



Il costituito dichiara che le facoltà su elencate si devono intendere enunciate in modo esemplificativo ovvero dimostrativo, in maniera che i procuratori debbano aversi per investiti anche di ogni altro potere comunque non espressamente menzionati.-----

Il tutto a titolo gratuito e con dichiarazione di avere per rato e valido l'operato dei nominati procuratori, con obbligo di rendiconto.-----

Il comparente autorizza me Notaio al trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto al fine di dare attuazione allo stesso ed eseguirne i conseguenti adempimenti nel rispetto degli obblighi di legge, anche per le esigenze organizzative, amministrative, contabili e fiscali del mio studio, nonché per il rilascio delle copie dell'atto medesimo.-----

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia, ma a mia cura, e completato da me Notaio, del quale ho dato lettura al comparente che lo approva. -----

Consta di due fogli per otto pagine. -----

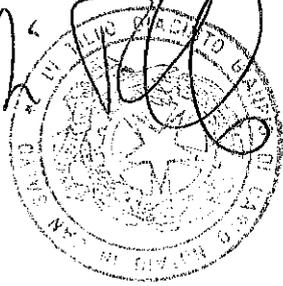
Sottoscritto alle ore undici e trenta minuti.-----

F.to D'Aloisio Antonio - Giacinto Gianpio Di Tillo (sigillo)---

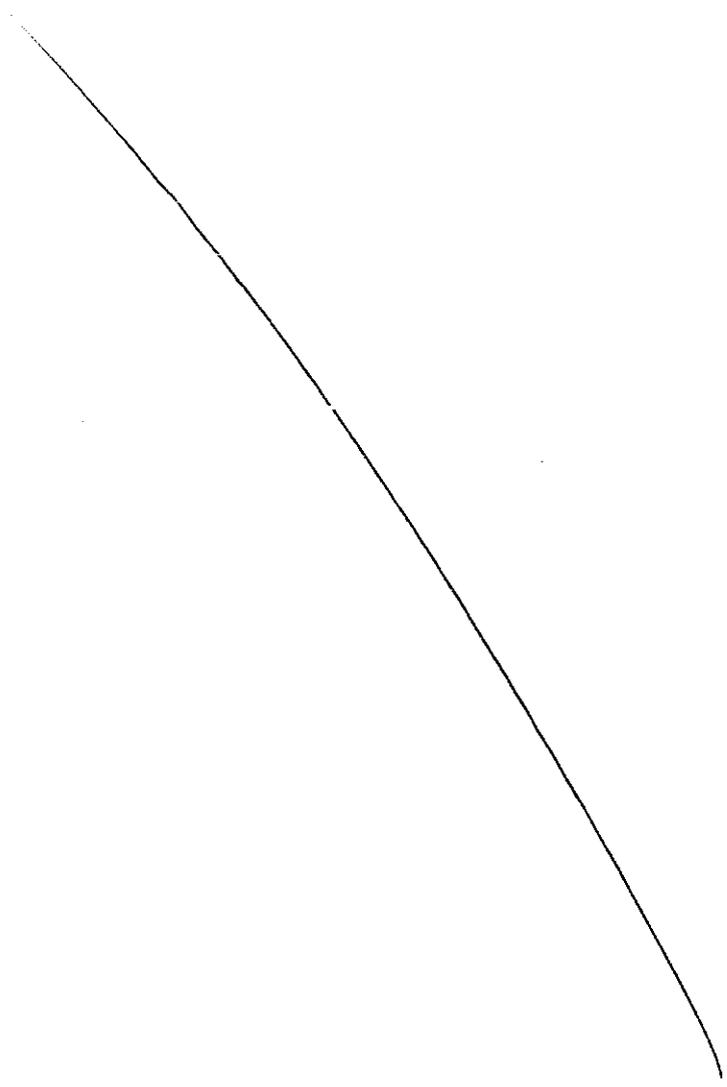


Copia conforme all'originale nei miei atti, munito delle prescritte firme di legge.

San Salvo, il giorno diciotto settembre duemilaventi.

Ficuto Giorgio  





COMUNE DI TAVENNA (CB) FOGLIO 8

SIG.RI

D'ALOSIO NICOLA
D'ALOSIO ANTONIO

Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV

COLLE PAGLIARONE

545

2

1

STRADA

477

480

483

484

485

481

486

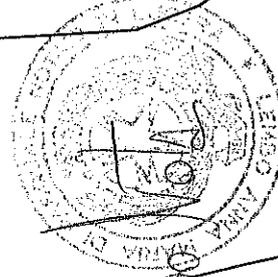
487

488

489

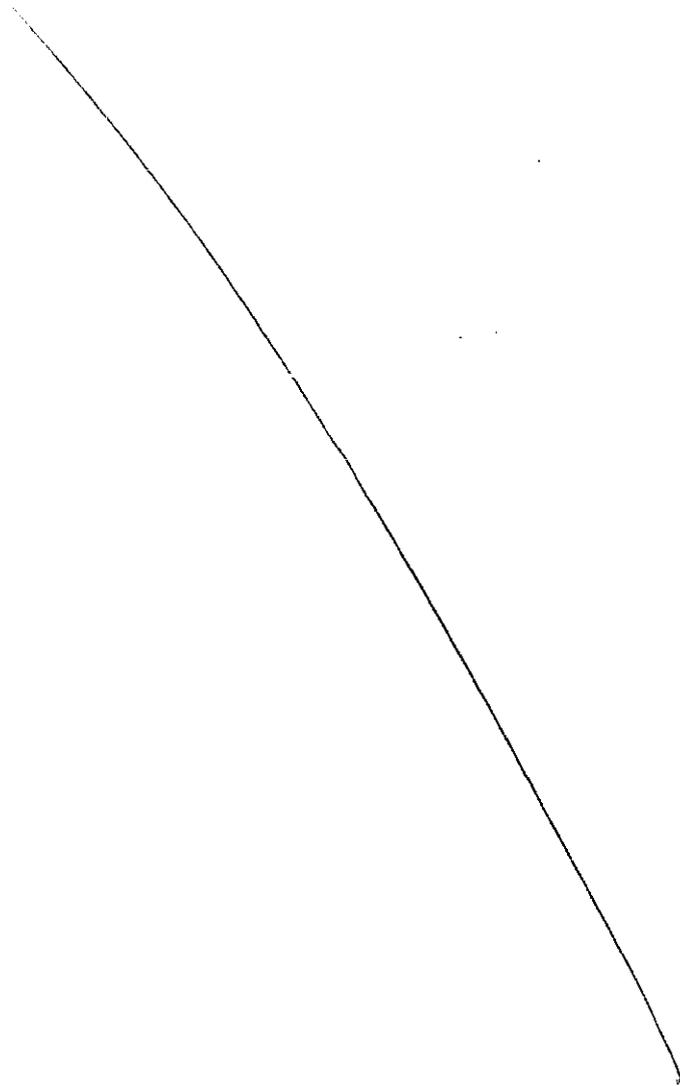
*D'Alaisio Nicola
D'Alaisio Antonio*

*Anna
Maria
Ludovico*



Allegato al N. *1976*
del Repertorio al N. *3586*
della Raccolta.

STICONE





Allegato al N. 1366
del Repertorio al N. 358
della Pace

COMUNE DI TAVENNA

(Provincia di Campobasso)

Viale Regina Elena n. 8/A - C.A.P. 86030 - C.F./P. IVA N. 00225310705
Tel. 087597244 e-mail: - comune.tavennacb@legalmail.it - C/C POST. N. 10695864

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e succ. modificazioni ed integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA



VISTA la domanda presentata dall'Ing. Marsicano Giovanni nato in Agropoli il 12.05.1975 e residente in Capaccio-Paestum in via Athena n. 29, acquisita agli atti prot. n. 4178 del 23.09.2021.

VISTO il vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione;

VISTO l'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli Art. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, N. 267;

CERTIFICA

che le aree sottoindicate ed ubicate in questo Comune hanno destinazione urbanistica:

Zona "E" - rurale:

- Foglio n. 7, Particella n. 108;

- Foglio n. 8, Particelle n. 491 - 492 - 490 - 489 - 488 - 482 - 481 - 485 - 483 - 484 - 487 - 486 - 480 - 478 - 476 - 479 - 493 - 472 - 473 - 496 - 23 - 477 - 494 - 396 - 18;

- Foglio n. 9, Particelle n. 371 - 340 - 370 - 412 - 374 - 155 - 376 - 162 - 152 - 150 - 154 - 375 - 373 - 369 - 151 - 149 - 158;

- Foglio n. 10, Particelle n. 40 - 100 - 41 - 30 - 31 - 32 - 169 - 78 - 39 - 240 - 33 - 241 - 29 - 170 - 34;

- Foglio n. 11, Particelle n. 85 - 161 - 163 - 162;

- Foglio n. 11, Particella n. 191 con sovrastante fabbricato;

Zona "E" - rurale ha le seguenti prescrizioni:

Lotto minimo mq. 1.000;

IFR (Indice Fondiario per Residenza) 0,03 mc./mq.;

IFA (Indice Fondiario per Annessi) 0,12 mc./mq.;

RC (Rapporto di Copertura) 0,20 mq./mq.;

HR (Altezza massima relativa all'alloggio) mt. 7,50;

Numero dei piani 2 + S;

DC (Distanza dai Confini) non minore di H/2 ed in assoluto a mt. 5,00;

DF (Distanza dai corpi di Fabbrica) mt. 10,00.

E' possibile l'asservimento, per la parte da destinare alla residenza, di una superficie, compresa quella del lotto su cui si interviene, non superiore a mq. 15.000; mentre per i manufatti a destinazione esclusivamente rurale non vengono posti particolari vincoli per l'asservimento.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio".

Tavenna, li 29.09.2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Angelo BERARDI)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Giuseppe LAMELZA)

Repertorio n. 6160

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

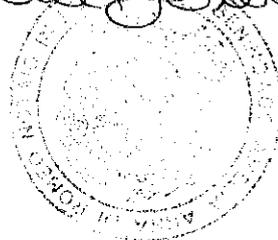
CERTIFICO

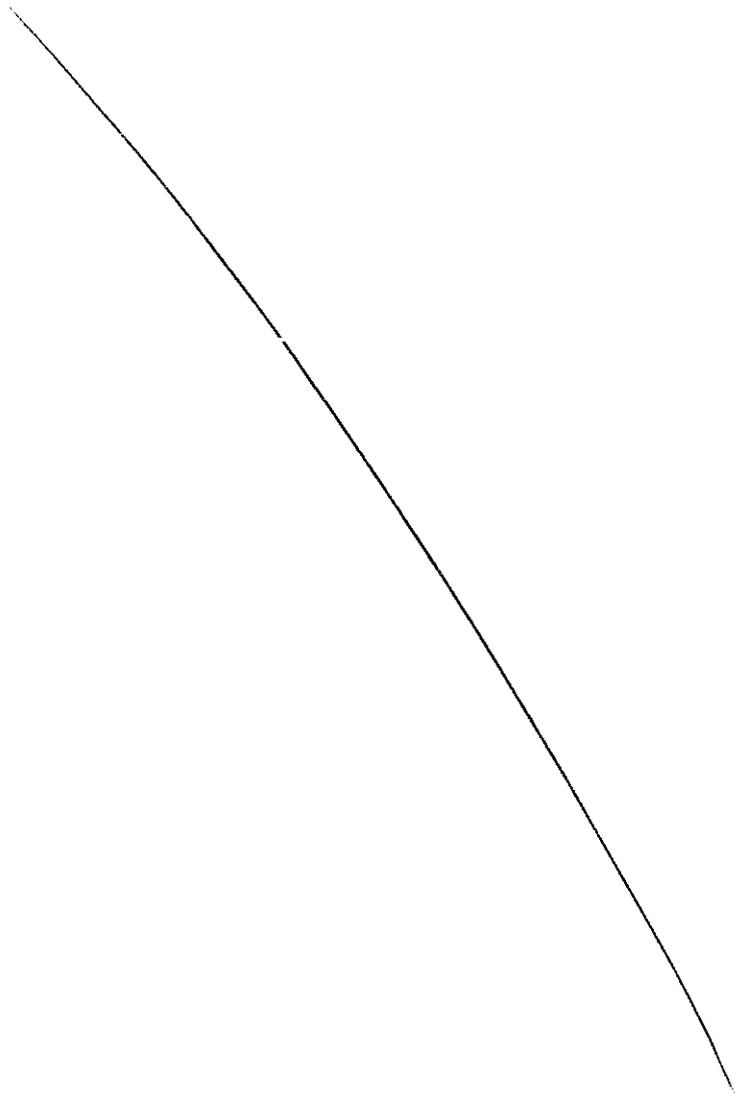
che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso







Anna Maria Lembo
Notario

Repertorio n. 4.972

Raccolta n. 3.594

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventidue del mese di marzo, in Serracapriola, al Viale Campo Sportivo civico 1.

Innanzi a me Dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) DI PIETRO MASSIMILIANO, nato a Baden (Svizzera) il sedici maggio millenovecentosettantasette (16.05.1977), residente a Montenero di Bisaccia (CB) alla Via Madonna di Bisaccia, civico 46 (quarantasei), N.C.F.:DPT MSM 77E16 Z133A, il quale dichiara di essere coniugato e di versare in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(di seguito denominato come il "Proprietario")**

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, **(di seguito il "Promissario")**.

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) Il Proprietario è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB) alla Contrada "Piscone" della superficie catastale di **Ha 2.99.40** (ettari due, are novantanove, centiare quaranta); confinante con proprietà Di Pietro Loredana, con Strada Comunale, con Strada Provinciale, con proprietà Di Pietro Katia, con proprietà Bozzelli Valentina, con proprietà Di Pietro Massimo, con proprietà Di Paolo Maria e con Strada Comunale, salvi altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Di Pietro Massimiliano proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di: **"Foglio 73;**

- **p.lla 7**, ha 1.31.60, seminativo, cl. 3, RDE 30,58, RAE 57,77;

- **p.lla 8**, ha 0.10.80, seminativo, cl. 2, RDE 3,90, RAE 5,30;

- **p.lla 231**, ha 0.97.90, seminativo, cl. 3, RDE 22,75, RAE 42,98;

Registrato a Foggia

il 08/04/2022

al n. 7253

Trascritto

a

CAMPOBASSO

il 08/04/2022

ai nn. 4016/3357

- p.lla 234, ha 0.59.10, seminativo, cl. 3, RDE 13,74, RAE 25,94”.

STORIA CATASTALE: Le p.lle 231 e 234 del foglio 73 derivano dalla originaria p.lla 173 dello stesso foglio 73, in virtù di Frazionamento del 18/02/1992 in atti dal 21/02/92 APP. PREV. FRZ. 5/92 (n. 6468.1/1992);

il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**) del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: A DI PIETRO Massimiliano:

- la piena proprietà delle **p.lle 231 e 234**, e la nuda proprietà delle p.lle **7 e 8** (gravata da usufrutto in favore di BRUNO Marianicola, nata a Montenero di Bisaccia il 23 febbraio 1903), sono pervenute dal padre Di Pietro Michelino, nato a Montenero di Bisaccia (CB), il primo marzo 1951, in virtù di atto di DONAZIONE del 13 ottobre 2010 a rogito del Notaio Carmina Manuela di Cupello (CH), Rep.18313/12830, registrato all'Ufficio del Registro di Vasto il 5 novembre 2010 al n. 4144 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 9 novembre 2010 ai nn. **8580** reg.part. e 12569 reg.gen.

Il diritto di usufrutto in favore di BRUNO Marianicola, si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 7 luglio 1994.

A Di Pietro Michelino:

- la nuda proprietà delle p.lle 7 e 8 del foglio 73 è pervenuta dal germano Di Pietro Almerindo, nato a Montenero di Bisaccia (CB), il 26 febbraio 1923, in virtù di atto di Donazione del 25 febbraio 1995 a rogito del Notaio Gentile Alfonso di Montenero di Bisaccia (CB), Rep. 29729, registrato all'Ufficio del Registro di Termoli il 13 ottobre 1995 al n. 1240 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 14 ottobre 1995 ai nn. 7840 reg.part. e 9586 reg.gen..;

- la piena proprietà delle p.lle 231 e 234 è pervenuta in parte per Successione in morte di Di Pietro Alessandro fu Michelangelo, deceduto a Nocera Inferiore il 20 giugno 1952, ed in parte in virtù di atto di Divisione del 29 settembre 1973, a rogito del Notaio Gentile Alfonso di Montenero di Bisaccia (CB), registrato a Termoli il 19 ottobre 1973, Rep. 1785 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 27 ottobre 1973 ai nn. 11637 reg.part. e 12659 reg.gen.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il doppio della somma eventualmente versata a titolo di acconto, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

In ordine alla infra citata **provenienza donativa**, la "Parte promittente venditrice" si obbliga, per sé e/o propri eredi o aventi causa, a prestare contestualmente alla stipula dell'atto definitivo ogni collaborazione, ed in particolare a stipulare apposita polizza fideiussoria "Donazione Sicura" ovvero apposito atto di acquiescenza, laddove ricorrano i presupposti di legge, per evitare i danni alla parte acquirente derivanti dall'eventuale esperimento di azioni di riduzione e di restituzione da parte di legittimari lesi e/o pretermessi del donante.

Il Proprietario dichiara che i terreni oggetto del presente contratto sono condotti in **affitto** dal sig. Bozzelli Valentino nato a Vasto il 31/01/1969 e residente a Montenero di Bisaccia (Cb) in Via Ugo Foscolo 4, N.C.F. BZZVNT69A31E372D, giusta "Contratto di Affitto di Fondi rustici" della durata di anni 15 (quindici) sottoscritto in data 4 maggio 2017, registrato all'Agenzia delle Entrate di Termoli l'8 maggio 2017 l n. 521, prot. 22525.

Il Proprietario, Di Pietro Massimiliano, si impegna sin da ora a rescindere il citato contratto a mezzo di raccomandata A/R da inviare

almeno un anno prima della stipula del presente contratto definitivo di Compravendita.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;

e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;

f) che il sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo;

(b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **MONTENERO DI BISACCIA** in data **23 novembre 2021** che in copia conforme si allega al presente Accordo sotto la lettera **"B"**, dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le **"Condizioni Sospensive"**) entro il **22 marzo 2024** (il **"Termine"**):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di

connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 12 (dodici) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

7.2 Il corrispettivo di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari all'80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il corrispettivo di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario con le modalità di cui infra.

7.4 Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici **dovesse essere ridotta del 25%** rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione

supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest' ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

Nel caso in cui l'iter autorizzativo del progetto non si sia concluso nei 24 mesi e il Promissario intenda rinnovare il contratto per ulteriori 12 mesi , tale proroga sarà concessa da proprietario dei terreni dietro il pagamento di un importo pari a Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7.5 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

* **Euro 598,00** (cinquecentonovantotto virgola zero zero) sono stati corrisposti a titolo di acconto a mezzo di bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente intestato a Di Pietro Massimiliano, acceso presso Unicredit Spa, CRO n.: 0843100066287202487614176140IT;

* **Euro 897,00** (ottocentonovantasette virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario in favore di conto corrente intestato al "Proprietario" entro cinque giorni da oggi;

* il corrispettivo annuale salvo aggiornamento e detratti gli acconti versati, verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

Il "Proprietario" rilascia quietanza liberatoria della somma di Euro 598,00 (cinquecentonovantotto virgola zero zero) come innanzi pagata, mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di Euro 897,00 (ottocentonovantasette virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

La somma versata a titolo di acconto con le modalità di cui innanzi verrà detratta dal corrispettivo al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Si rinuncia per quanto occorrer possa ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal "Promissario" per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il Promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad **anni 30 (trenta)** decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori **10 anni**, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e

conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle, condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le

altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere le somme ricevute a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al

potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

18.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva il Foro del luogo di residenza del "Proprietario", intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui. Sottoscritto alle ore undici e minuti dieci.

Firmato: Di Pietro Massimiliano; Giovanni Marsicano;

Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo



Amelia Anna
Benincasa
Notaio

Repertorio n. 4.991

Raccolta n. 3.611

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno primo del mese di aprile, in Serracapriola, al Viale Campo Sportivo civico 1.

Innanzi a me Dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) DI PIETRO MASSIMO, nato a Termoli (CB), il ventisei gennaio millenovecentosettanta (26/01/1970), residente in Montenero di Bisaccia alla Contrada delle Mandorle, snc, N.C.F. DPT MSM 70A26 L113W; coniugato ed in regime patrimoniale di separazione dei beni (di seguito denominato come il "**Proprietario**"),

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, (di seguito il "**Promissario**").

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) **DI PIETRO Massimo** è pieno ed esclusivo proprietario dei seguenti fondi rustici:

1) TERRENO sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB) alla Contrada Sterparone", della superficie catastale di **Ha 3.88.80** (ettari tre, are ottantotto, centiare ottanta); confinante con la p.lla 10 di proprietà di Dragani Giuseppina, con la p.lla 11 di proprietà di D'Ortona Anna, con la p.lla 114 di proprietà di Morrone Katusca, Natascia e Patrizio, con la p.lla 115 di proprietà di Bozzelli Valentino e Di Pietro Concettina, con la p.lla 8 di proprietà di Di Pietro Massimiliano, con la p.lla 5 di proprietà di Di Pietro Antonio e con la p.lla 119 del foglio 77 di seguito descritta, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto immobile è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Di Pietro Massimo proprietà per 1/1", con la consistenza di: "**Foglio 73, p.lla 12**, ha 3.88.80, seminativo, cl.2, RDE 140,56, RAE 190,76".

2) TERRENO sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB) alla Contrada "Sterparone" della superficie catastale di Ha 0.58.97 (ettari

Registrato a Foggia

il 19/04/2022

al n. 7929

Trascritto

a

CAMPOBASSO

il 19/04/2022

ai nn. 4399/3681

zero, are cinquantotto, centiare novantasette); confinante con la p.lla 12 del foglio 73, innanzi descritta, con le p.lle 48, 60 e 120 di proprietà di Di Pietro Antonio, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Di Pietro Massimo proprietà per 1000/1000", con la consistenza di: **"Foglio 77, p.lla 119**, ha 0.58.97, seminativo, cl. 3, RDE 13,70, RAE 25,89.

STORIA CATASTALE: La p.lla 12 del foglio 73 e la p.lla 119 del foglio 77 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico dell'undici settembre 1975.

Con Tabella di Variazione del 10.02.2003 la p.lla 12, già di ha 0.79.40, è stata fusa con le p.lle **13, 108 e 113** dello stesso foglio 73, elevando la propria estensione agli attuali ha 3.88.80.

il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**) del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: Il terreno distinto dalle p.lle **12 e 108** (quest'ultima unita alla p.lla 12) del foglio 73 è pervenuto a Di Pietro Massimo in virtù di successione legittima del padre Di Pietro Zenone, nato a Montenero di Bisaccia (CB), il 7 agosto 1929, deceduto l'undici marzo 1999, lasciando a sé superstiti il coniuge e l'unico figlio Di Pietro Massimo; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli in data 01 giugno 1999 al n.29 Vol.142, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 24 agosto 1999 ai nn. **6126** reg.part. e 8453 reg.gen.

Il coniuge del sig. Di Pietro Zenone ha rinunciato all'eredità con Verbale della Pretura di Termoli del 12 aprile 1999 registrato a Termoli il 26 aprile 1999 al n.150.

La p.lla **113 del foglio 73** (unita alla p.lla 12) è pervenuta a Di Pietro Massimo per acquisto fattone, di stato civile libero, da MARCHESANI Aldo, nato il 23 maggio 1942 a Montenero di Bisaccia (CB), quale nudo proprietario, e BOZZELLI Immacolata, nata il 17 settembre 1919 a Montenero Di Bisaccia (CB), quale usufruttuaria, giusta atto di Compravendita del 17 marzo 2000 a rogito del Notaio Lucia D'Erminio di Montenero di Bisaccia, Rep. 3245, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso il 15 aprile 2000 ai nn. **3739** reg. part. e 4644 reg. gen.

Il terreno distinto al foglio **77 p.lla 119** ed al **Foglio 73 p.lla 13** (quest'ultima unita alla p.lla 12) è pervenuto a Di Pietro Massimo per acquisto fattone, di stato civile libero, da Benedetto Alberto, nato a Montenero di Bisaccia (CB), il 21 ottobre 1914, e da Di Pinti Lisetta, nata a Montenero di Bisaccia il 12 novembre 1916, giusta atto di Compravendita del 15 novembre 1989, a rogito del Notaio Gentile Alfonso di Montenero di Bisaccia (CB), Rep.27172, registrato all'Ufficio del Registro di Termoli il 4 dicembre 1989 al n. 1615 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 05 dicembre 1989, ai nn. **11011** reg.part. e 13104 reg.gen.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia

elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 **DI PIETRO Massimo** promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il doppio della somma eventualmente versata a titolo di acconto, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre

in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni

pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;

e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;

f) che il sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo;

(b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **MONTENERO DI BISACCIA** in data **23 novembre 2021** che in copia conforme si allega al presente Accordo sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **primo aprile 2024** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del

Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

7.2 Il corrispettivo di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari all'80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il corrispettivo di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario con le modalità di cui infra.

7.4 Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici **dovesse essere ridotta del 25%** rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest' ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

Nel caso in cui l'iter autorizzativo del progetto non si sia concluso nei 24 mesi e il Promissario intenda rinnovare il contratto per ulteriori 24 (ventiquattro) mesi, tale proroga sarà concessa da proprietario dei terreni dietro il pagamento di un importo pari a **Euro 250,00** (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7.5 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

* **Euro 896,00** (ottocentonovantasei virgola zero zero) sono stati corrisposti a titolo di acconto a mezzo di bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente postale intestato a Di Pietro Massimo acceso presso Postelitaliane Spa, CRO n.:0843100066287404487614176140IT;

* **Euro 1.344,00** (milletrecentoquarantaquattro virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario in favore di conto corrente intestato al "Proprietario" entro cinque giorni da oggi; il corrispettivo annuale salvo aggiornamento e detratti gli acconti versati, verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

Il "Proprietario" rilascia quietanza liberatoria della somma di Euro 896,00 (ottocentonovantasei virgola zero zero) come innanzi pagata, mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di Euro 1.344,00 (milletrecentoquarantaquattro virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

La somma versata a titolo di acconto con le modalità di cui innanzi verrà detratta dal corrispettivo al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Si rinuncia per quanto occorrer possa ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal "Promissario" per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il Promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni

riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonché rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad **anni 30 (trenta)** decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle, condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401

e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri

amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere le somme ricevute a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

18.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva il Foro del luogo di residenza del "Proprietario", intendendosi

consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui. Sottoscritto alle ore sedici e minuti trenta.

Firmato: Massimo Di Pietro; Marsicano Giovanni;

Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo



Amelia Anna
Benincasa
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) DI PIETRO SANDRA, nata a Montenero di Bisaccia (CB), il ventitre maggio millenovecentosessantasei (23.05.1966), ivi residente alla Via Frentana civico 1 (uno), N.C.F.: DPT SDR 66E63 F576F, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

Registrato a Foggia

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

il 06/04/2022

al n. 7053

- **DE ANGELIS GIANCARLO**, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla via Piana civico 10, N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Trascritto

a

CAMPOBASSO

il 06/04/2022

ai nn. 3921/3278

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. DI PIETRO SANDRA è proprietaria esclusiva del **TERRENO** sito in agro **MONTENERO DI BISACCIA** (CB) alla Contrada "Piscone" della superficie catastale di **Ha 0.89.60** (ettari zero, are ottantanove, centiare sessanta); confinante con proprietà Di Pietro Loredana, con proprietà Bontempo Giuseppe e Maria Rosaria per due lati, con proprietà Di Paolo Pasquale e con Strada Mulattiera salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Di Pietro Sandra proprietà per 1/1 quale bene personale", con la consistenza di: "**Foglio 73 p.lla 22**, ha 0.89.60, semin. cl. 3, RDE 20.82, RAE 39.33".

STORIA CATASTALE: La p.lla 22 del foglio 73 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico dell'undici settembre 1975.

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. **DI PIETRO SANDRA** è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle

condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - DI PIETRO SANDRA, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "**Tavenna Solar Park Srl**", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo

fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 - In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di Montenero di Bisaccia in data 23 novembre 2021, che la parte promittente venditrice allega in copia conforme alla presente scrittura sotto la lettera "B"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune. La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 180,00** (centottanta virgola zero zero), **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario eseguito in data 12 febbraio 2022, presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Soc. Coop, a favore di conto corrente intestato a Di Pietro Sandra acceso presso **BPER BANCA SPA, CRO n.:** 0843100066287303487614176140IT;

- **Euro 270,00** (duecentosettanta virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di

bonifico bancario su conto corrente intestato alla parte promittente venditrice entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di euro 180,00 (centottanta virgola zero zero) la Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **270,00** (duecentosettanta virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) la **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a

proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio,

da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio

consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

Il suddetto terreno è pervenuto a Di Pietro Sandra per acquisto fattone, **quale bene personale**, da CIANCI Deborah e CIANCI Giampaolo, giusta atto di Compravendita del 4 febbraio 2005, a rogito del Notaio Carmina Manuela di Cupello (CH), Rep. 13482, Racc. 8934, registrato a Vasto il 22 febbraio 2005 al n. 378 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 9 marzo 2005 ai nn. **1651/2290**.

Ai germani Cianci Deborah e Cianci Giampaolo il medesimo bene è pervenuto in virtù di successione legittima della madre D'ASCENZO Giuliana, nata a Montenero di Bisaccia (CB) il 3 maggio 1951, deceduta in data 8 marzo 2002, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Termoli (CB) in data 18 dicembre 2002 al n. 67, Vol. 9, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 21 ottobre 2003 ai nn. **8364/10636**.

Il coniuge superstite Cianci Pasqualino ha rinunciato all'eredità giusta atto del Notaio Andrea Bafunno di San Salvo in data 5 aprile 2002, registrato all'Ufficio del Registro di Vasto il 17 aprile 2002 al n. 535.

A D'Ascenzo Giuliana la p.lla 22 del Foglio 73 è pervenuta da D'ASCENZO Michelino, giusta atto di Donazione del 2 agosto 1991, a rogito del Notaio Carmina Manuela di Cupello (CH), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 29 agosto 1991 ai nn. 7012/8466, e successivo atto di rettifica del 4 agosto 1999 a rogito del medesimo Notaio Carmina Manuela Rep. 7975, trascritto il 3 settembre 1999 ai nn. 6444/8867.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della parte promittente venditrice.

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti,

sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura, unitamente a quanto allegato, è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 21 marzo 2022

Firmato: Di Pietro Sandra; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 4.967

Raccolta n. 3.589

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta Dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO che

- **DI PIETRO SANDRA**, nata a Montenero di Bisaccia (CB), il ventitre maggio millenovecentosessantasei (23.5.1966), ivi residente alla Via Frentana civico 1 (uno), N.C.F.: DPT SDR 66E63 F576F;

- **DE ANGELIS GIANCARLO**, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla via Piana civico 10, N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C,

della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022), al Viale Campo Sportivo, civico uno.

Sottoscritto alle ore quattordici e minuti venti.

Firmato: Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo



Amelia Anna

Benincaso

Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) e 2) I coniugi DI GIACOMO PIERO, nato a San Salvo (CH), il trentuno marzo millenovecentosessantacinque (31.3.1965), e **MANES DANIELA**, nata in Mannedorf (Svizzera) il venti giugno millenovecentosessantanove (20.6.1969), entrambi residenti in Montenero di Bisaccia (CB), alla Contrada Padula, con rispettivi N.C.F.: DGC PRI 65C31 I148E e MNS DNL 69H60 Z133E, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominati "parte promittente venditrice")**

e

3) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il **"Promissario acquirente"**.

Premesso che

A. La società **"Tavenna Solar Park S.r.l."** è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. I coniugi DI GIACOMO Piero e MANES Daniela sono pieni ed esclusivi proprietari, in regime di comunione legale dei beni, del **TERRENO** sito in agro di MONTENERO DI BISACCIA (CB) alla Contrada "Colle Croce" della superficie catastale di **Ha 3.60.50** (ettari tre, are sessanta, centiare cinquanta), confinante con proprietà Manes-Pizzi, con proprietà Lamelza-Zara, con proprietà Dragonetti Benedetto Alfio e Tiziana Nara, con proprietà Saparacone-Zara per più lati, salvi altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Di Giacomo Piero proprietà per 1/2 e Manes Daniela proprietà per 1/2", con la consistenza di **"Foglio 73.**

- **p.lla 80**, ha 0.18.60, seminativo, cl. 2, RDE 6,72, RAE 9.13;
- **p.lla 129**, ha 0.48.40, seminativo, cl. 3, RDE 11,25, RAE 21,25;
- **p.lla 81**, ha 0.06.60, seminativo, cl. 2, RDE 2,39, RAE 3,24;
- **p.lla 82**, ha 0.34.60, seminativo, cl. 3, RDE 8,04, RAE 15,19;

- p.lla 83, ha 1.23.20, seminativo, cl. 3, RDE 28,63, RAE 54,08;

- p.lla 130, ha 1.29.10, seminativo, cl. 3, RDE 30.00, RAE 56,67.

STORIA CATASTALE: Le p.lle 80, 129, 81, 82, 83 e 130 del foglio 73 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'undici settembre 1975.

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. I coniugi DI GIACOMO Piero e MANES Daniela sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - I coniugi DI GIACOMO Piero e MANES Daniela, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere a "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo come infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto. Qualora la riduzione dovesse essere superiore al 50%, la parte promittente acquirente si impegna ad acquistare almeno il 50% dell'intero lotto risultante dalla particella oggetto del presente atto e nella allegata planimetria. In tutti i casi di riduzione della superficie necessaria alla

realizzazione dell'impianto, l'acquirente s'impegna a garantire un utile e agevole accesso alla porzione di terreno che resterà in ditta alla parte promittente venditrice. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Il prezzo complessivo di vendita dei suoli indicati in premessa sarà, dunque, pari agli ettari effettivamente utilizzati per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, moltiplicato il prezzo ad ettaro pattuito indicato precedentemente, salvo il caso in cui come specificato al punto 1.2, una eventuale riduzione dei terreni sia inferiore al 25% della su-

perficie totale utilizzabile all'atto di sottoscrizione di presente contratto, pari a 3,6 Ha, per cui in tal caso il prezzo per la vendita della intera superficie delle p.lle 80, 81, 82, 83, 129 e 130 del foglio 73 del Comune di Montenero di Bisaccia, sarà pari ad Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila virgola zero zero).

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 – In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal **Comune di Montenero di Bisaccia** in data 23 novembre 2021, che la parte promittente venditrice allega in **copia conforme** alla presente scrittura sotto la lettera "**B**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente**

Acquirente di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti conosciute delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 722,00** (settecentoventidue virgola zero zero), **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario eseguito in data 12 febbraio 2022, presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Soc. Coop, a favore di conto corrente acceso presso Postelitaliane Spa, CRO n.: 0843100066288704487614176140IT

- **Euro 1.103,00** (millecentotré virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla parte promittente venditrice entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di euro 722,00 (settecentoventidue virgola zero zero) la Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di cui innanzi a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mez-

zo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipolino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al

Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declaratoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

Il suddetto terreno è pervenuto ai coniugi Di Giacomo Piero e Manes Daniela dai coniugi Manes Nicolino, nato a Montenero di Bisaccia (CB) il primo maggio 1934, e Migioia Antonietta, nata a Montenero di Bisaccia (CB) l'8 giugno 1940, giusta atto di Donazione del 12 gennaio 1994, a rogito del Notaio Gentile Alfonso di Montenero di Bisaccia, Rep. 29007, Racc. 12.395, registrato all'Ufficio del Registro di Termoli il primo febbraio 1994 al n. 200, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 4 febbraio 1994 ai nn. **896/1057**. La parte venditrice si obbliga a prestare ove necessario, ogni collaborazione alla società acquirente per evitare le conseguenze di eventuali azioni di riduzione e/o restituzione da parte legittimari lesi e/o pretermessi dal donante.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione

saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della parte promittente venditrice.

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura, unitamente a quanto allegato, è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 23 marzo 2022.

Firmato: Di Giacomo Piero; Daniela Manes; Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 6.203

Raccolta n. 3.710

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO che

- i coniugi **DI GIACOMO PIERO**, nato a San Salvo (CH), il trentuno marzo millenovecentosessantacinque (31.3.1965), e **MANES DANIELA**, nata in Mannedorf (Svizzera), il venti giugno millenovecentosessantannove (20.6.1969), entrambi residenti in Montenero di Bisaccia (CB), alla Contrada Padula, con rispettivi N.C.F.: DGC PRI 65C31 I148E e MNS DNL 69H60 Z133E;

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventitre marzo duemilaventidue (23.03.2022), al Viale Campo Sportivo, civico uno.

Sottoscritto alle ore quindici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

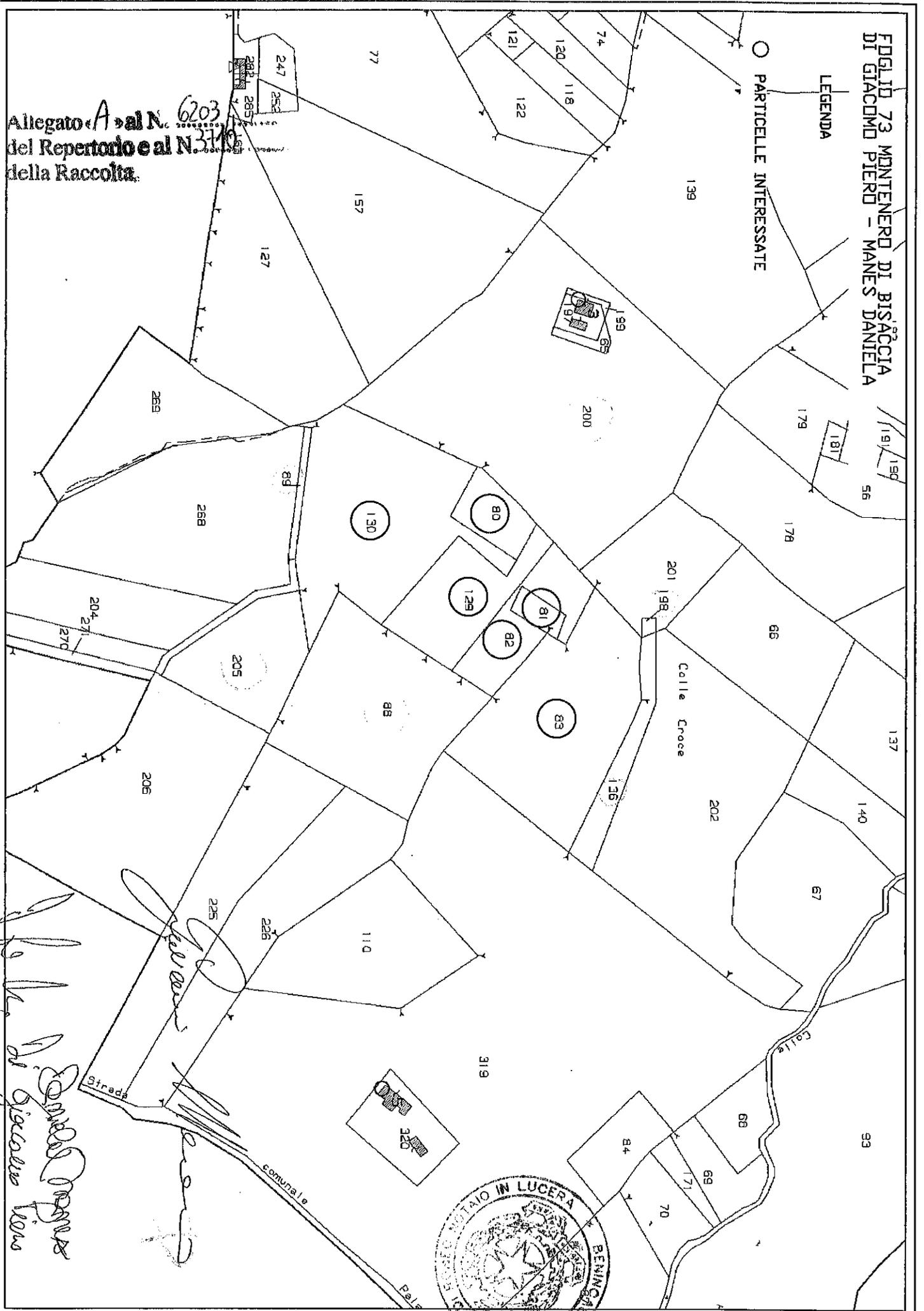
Segue impronta del sigillo

FOLLIO 73 MONTENERO DI BISACCIA
DI GIACOMO PIERO - MANES DANIELA

LEGENDA

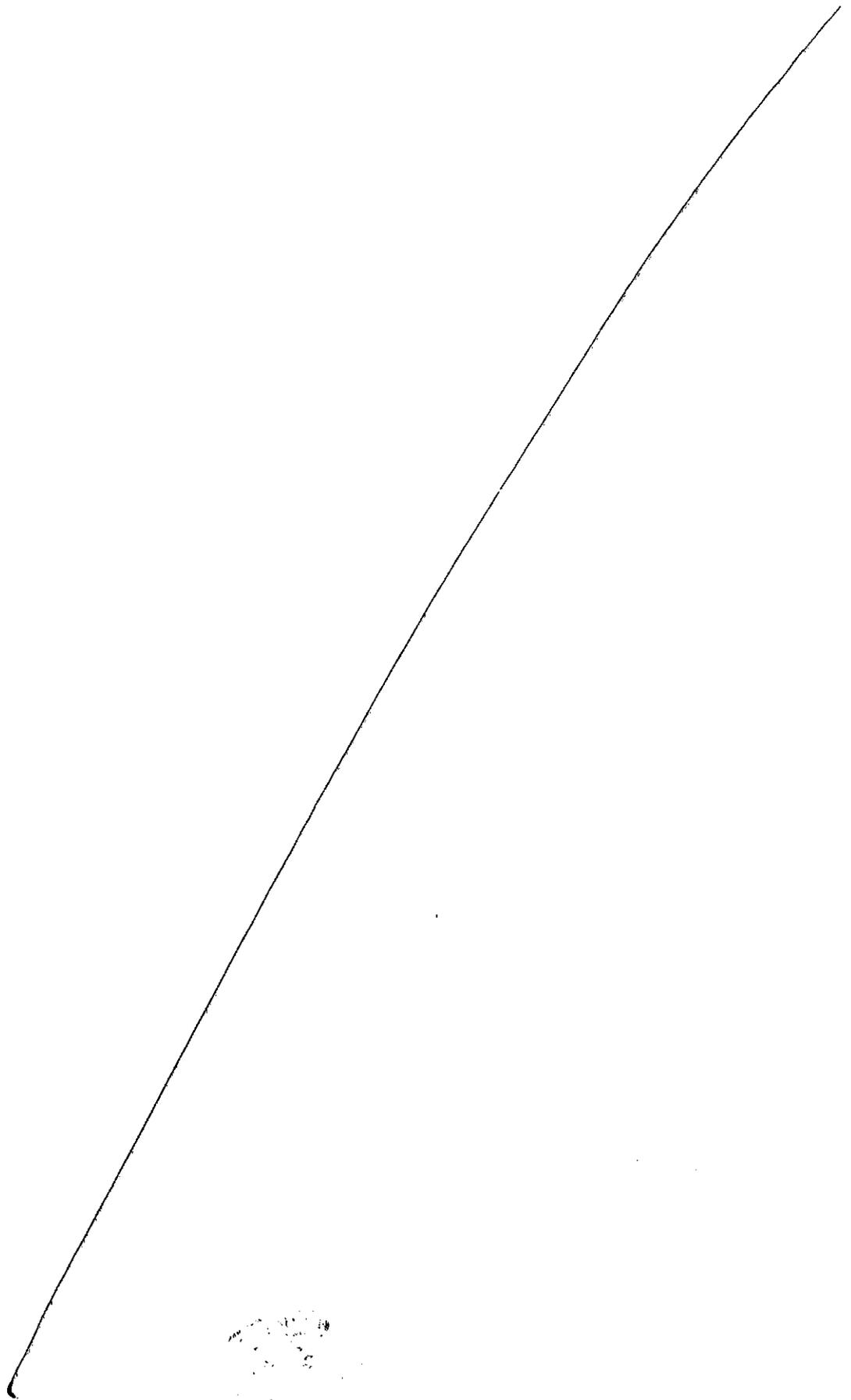
○ PARTICELLE INTERESSATE

Allegato A al N. 6203
del Repertorio e al N. 3146
della Raccolta.



Giuseppe Pignone
di Giacomo Pignone

Giuseppe Pignone





COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 fax 959241 - Ragioneria 959224 - Anagrafe 959217 -
Tributi 959215 - Elettorale 959213 - Biblioteca 966151 - P.IVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G., ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, sedi ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)

Repertorio n. 6171

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.
Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso





Anna Maria Lembo
Notaio

Repertorio n. 4.974

Raccolta n. 3.596

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventidue del mese di marzo, in Serracapriola, al Viale Campo Sportivo civico 1.

Innanzi a me Dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) D'ORTONA ANNA, nata a Tavenna (CB), il dieci aprile millenovecentoquarantotto (10/04/1948), residente in Tavenna (CB) in Corso Umberto I, civico 16, N.C.F.: DRT NNA 48D50 L069K, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(di seguito denominato come il "Proprietario")**

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, **(di seguito il "Promissario")**.

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) D'Ortona Anna è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di Montenero Di Bisaccia (CB) alla Contrada "Sterparone" della superficie catastale di **Ha 0.99.10** (are novantanove, centiare dieci), confinante con la p.lle 31 e 48 del foglio 77 di proprietà di Di Pietro Antonio, con la p.lla 119 del foglio 77 di proprietà di Di Pietro Massimo, con la p.lla 10 di proprietà di Dragani Giuseppina e con la p.lla 12 di proprietà di Di Pietro Massimo, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "D'Ortona Anna, proprietà per 1/1", con la consistenza di: **"Foglio 73:**

- **p.lla 11**, ha 0.99.10, seminativo, cl. 3 RDE 23,03 RAE 43,50".

STORIA CATASTALE: La p.lla 11 risulta avere gli stesso identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico dell'11.09.1975; il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**) del presente contratto (il **"Terreno"**).

PROVENIENZA: La p.lla 11 si apparteneva a D'Ortona Maria Annita,

di Giuseppe, in virtù di donazione del 4 settembre 1952, a rogito del Notaio Alberto Suriano di Termoli, registrato all'Ufficio del Registro di Termoli in data 24 settembre 1952 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 3 ottobre 1952.

In data 18 gennaio 1999 decedeva D'Ortona Maria Annita, la quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblico del 11 novembre 1998, pubblicato con Verbale del Notaio Bafunno il 19 aprile 1999, registrato a Vasto il 27 aprile 1999 al n. 516, con il quale devolveva la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno in favore della nipote (ex fratre) D'Ortona Anna. La relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli il 15 luglio 1999 al n.90 e Vol. 142, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 7 settembre 1999, ai nn. 6516/8980.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il doppio della somma eventualmente versata a titolo di acconto, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;

e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;

f) che il sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del

corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo;

(b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **Montenero di Bisaccia** in data **23 novembre 2021** che in copia conforme si allega al presente Accordo sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

Il proprietario precisa che **a favore del terreno in oggetto** risulta trascritta la COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. Campobasso in data 11 novembre 2000 ai nn. 9943/12390, nascente da atto del 19 ottobre 2000, a rogito del Notaio Bafunno Andrea di San Salvo (CH), contenente costituzione di servitù perpetua di passaggio con ogni mezzo e pedonale lungo una striscia di terreno della larghezza costante di metri quattro, che partendo dall'angolo tra le p.lle 21, 29 e 20, corre lungo il confine con le p.lle 29, 45, 47, 48 del foglio 77 per arrivare all'angolo del terreno in oggetto.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **22 marzo 2024** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica

ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 12 (dodici) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

7.2 Il corrispettivo di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere

aggiornato ogni anno in misura pari all'80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

A garanzia del pagamento del canone annuo sarà rilasciata dal Promissario relativa Polizza assicurativa fidejussoria di importo pari al valore del canone di diritto di superficie annuo rinnovabile di anno in anno fino alla naturale scadenza del contratto di diritto di superficie.

7.3 Il corrispettivo di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario con le modalità di cui infra.

7.4 Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici **dovesse essere ridotta del 25%** rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest' ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

Nel caso in cui l'iter autorizzativo del progetto non si sia concluso nei 24 mesi e il Promissario intenda rinnovare il contratto per ulteriori 12 mesi, tale proroga sarà concessa da proprietario dei terreni dietro il pagamento di un importo pari a **Euro 250,00** (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7.5 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

* **Euro 198,00** (centonovantotto virgola zero zero) sono stati corrisposti a titolo di acconto a mezzo di bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente intestato a D'Ortona Anna, acceso presso Postelitaliane Spa, CRO n.: 0843100066288502487614176140IT;

* **Euro 297,00** (duecentonovantasette virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario in favore di conto corrente intestato al "Proprietario" entro cinque giorni da oggi;

* il corrispettivo annuale salvo aggiornamento e detratti gli acconti versati, verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

Il "Proprietario" rilascia quietanza liberatoria della somma di Euro 198,00 (centonovantotto virgola zero zero) come innanzi pagata, mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di Euro 297,00 (duecentonovantasette virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

La somma versata a titolo di acconto con le modalità di cui innanzi verrà detratta dal corrispettivo al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Si rinuncia per quanto occorrer possa ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal "Promissario" per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il Promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere

integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad **anni 30 (trenta)** decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle, condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente

Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di

ottenere le somme ricevute a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

18.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva il Foro del luogo di residenza del "Proprietario", intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine dieci intere e della presente quanto sin qui. Sottoscritto alle ore quindici e minuti quindici.

Firmato: D'Ortona Anna; Giovanni Marsicano;

Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo

FOGLIO 73 MONTENERO DI BISACCIA (CB)
D'ORTONA ANNA

LEGENDA

- PARTICELLE INTERESSATE
- LIMITE FOGLIO CATASTALE

D'Ortona Anna

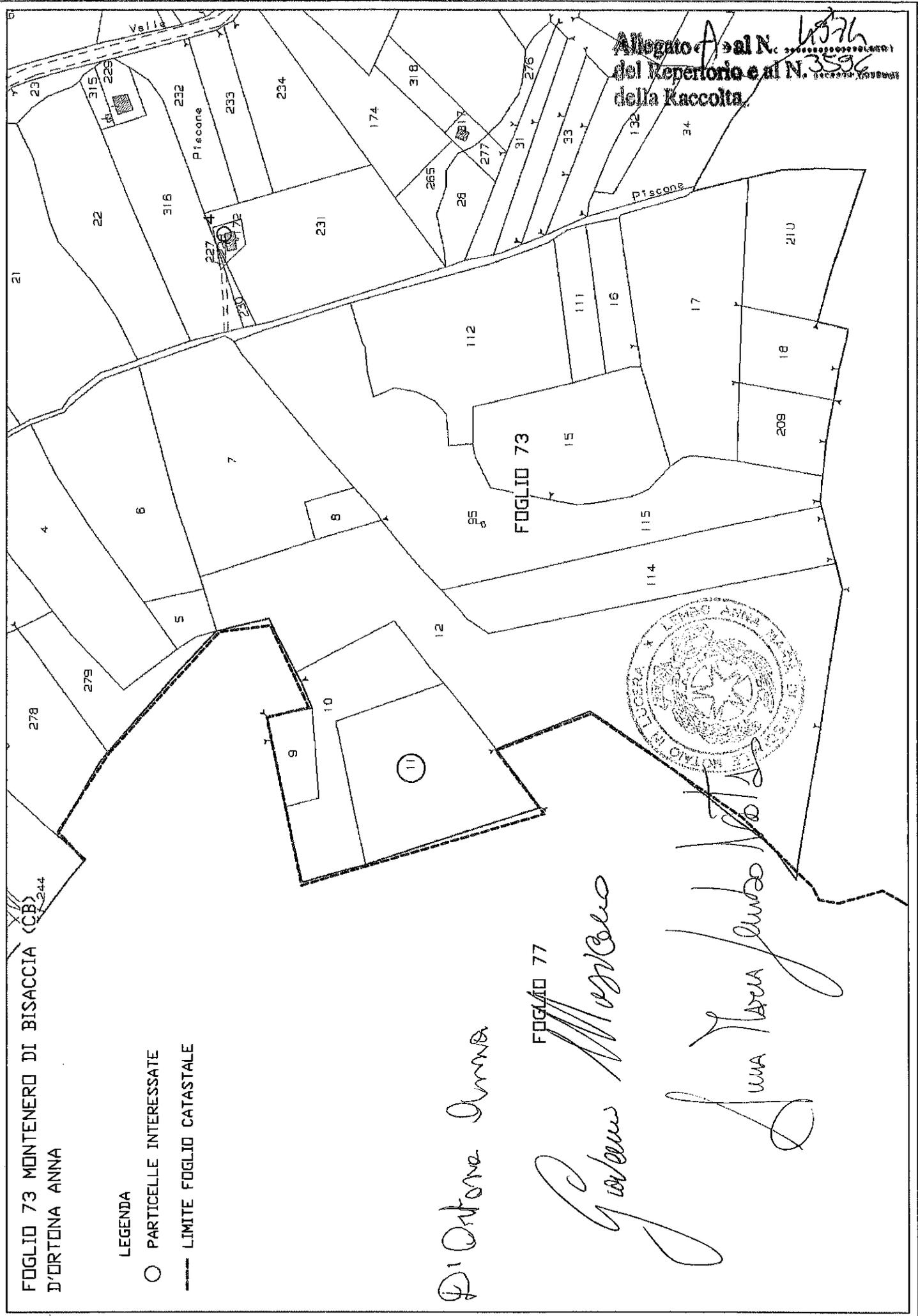
FOGLIO 77

Giovanni M. [Signature]

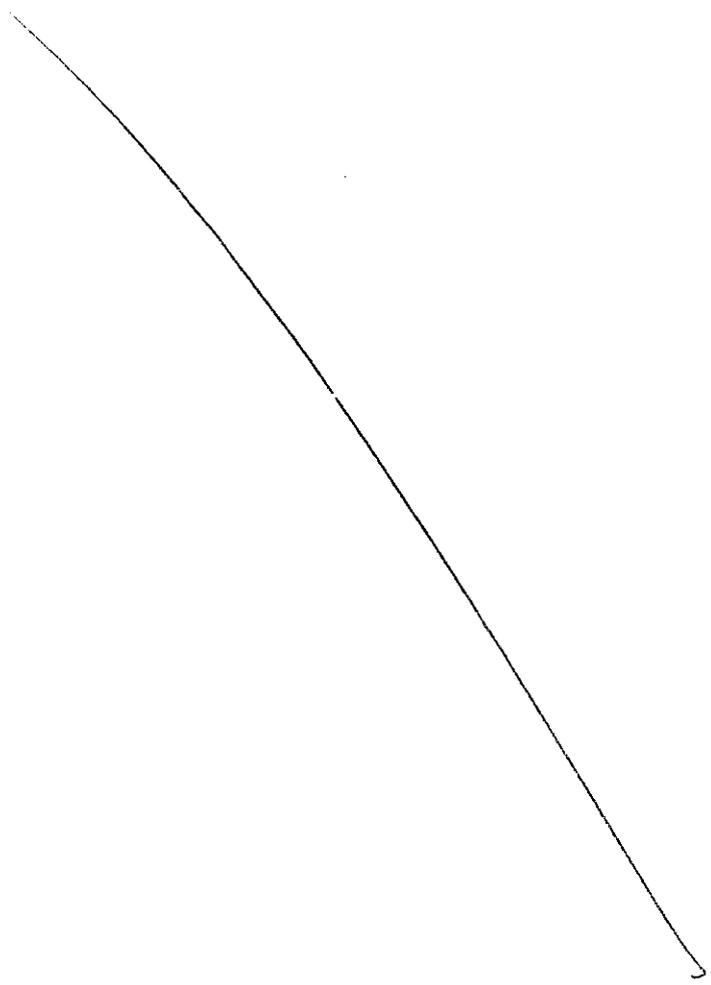
Lina Maria Jumbo [Signature]



Allegato al N. 1076
del Repertorio e al N. 3596
della Raccolta



1000





COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 fax 959241 - Raglaneria 959224 - Anagrafe 959217 -
Tribunali 959215 - Elettorale 959213 - Biblioteca 966151 - P.IVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G., ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta-conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, serre ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)

Repertorio n. 6169

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

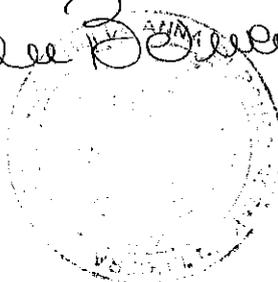
CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso





Anna Maria Lembo
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) e 2) I coniugi **D'ORTONA ANTONIO**, nato a Tavenna (CB), il diciannove aprile millenovecentotrentuno (19/04/1931), e **PLESCIA ROSA**, nata a Palata (CB) il quattordici gennaio millenovecentotrentasei (14.01.1936), entrambi in Tavenna (CB), alla Via Roma civico 68 (sessantotto), con rispettivi N.C.F.: DRT NTN 31D19 L069Y e PLS RSO 36A54 G257A, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

3) La società a responsabilità limitata **"TAVENNA SOLAR PARK S.R.L."**, con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il **"Promissario acquirente"**.

Premesso che

A. La società **"Tavenna Solar Park S.r.l."** è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. I coniugi D'Ortona Antonio e Plescia Rosa, sono proprietari in regime di comunione legale dei beni, del **TERRENO** sito in agro di TAVENNA (CB), alla Contrada "Peticone" della superficie catastale di **Ha 0.97.70** (ettari zero, are novantasette, centiare settanta), confinante con due Strade Comunali, con proprietà D'Aloisio Antonio e Nicola, con proprietà Muretta Claudia e Maria Giovanna, con salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Tavenna in ditta a "D'Ortona Antonio, proprietà per 1/1 in regime patrimoniale di comunione dei beni", con la consistenza di: **"Foglio 8,**

p.IIa 486, ha 0.97.70, seminativo, cl.1, RDE 35,32, RAE 32,802".

STORIA CATASTALE: La p.IIa 486 del foglio 8 deriva dalla originaria p.IIa 18 dello stesso foglio 8, in virtù di Frazionamento del 26/11/1988 in atti dal 17/02/1989 (6.1/1988).

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad

acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. I coniugi D'Ortona Antonio e Plescia Rosa sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - I coniugi **D'Ortona Antonio e Plescia Rosa**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, si obbligano a vendere a "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "**Tavenna Solar Park Srl**", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione

dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto

di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

4.3 - La parte promittente venditrice si impegna, nel caso dell'ottenimento della Autorizzazione Unica Regionale da parte dell'acquirente, allo sgombero a sue spese di qualsiasi pianta (querce, canneti, etc.) presenti sui terreni oggetto del contratto e indicati nella planimetria allegata.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 - In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte

Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di Tavenna in data 29 settembre 2021, che la parte promittente venditrice allega in copia conforme alla presente scrittura sotto la lettera "B"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis

Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del

presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 196,00** (centonovantasei virgola zero zero), a titolo di **acconto**, mediante bonifico bancario eseguito in data 12 febbraio 2022, presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Soc. Coop, a favore di conto corrente acceso presso Postelitaliane Spa, CRO n.: 0843100066289108487614176140IT;

- **Euro 294,00** (duecentonovantaquattro virgola zero zero), verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla parte promittente venditrice entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di euro 196,00 (centonovantasei virgola zero zero) la Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di cui innanzi a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) la **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del

diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipolino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accredito*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e

imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

Il suddetto terreno è pervenuto a D'Ortona Antonio per acquisto, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con il coniuge Plescia Rosa, dall'Orfanotrofio Femminile Francesco Berchicci, con sede a Palata (CB), C.F. 82005250707, giusta atto di Compravendita del 2 dicembre 1988, a rogito del Notaio Greco Vincenzo di Termoli, Rep.22533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 23 dicembre 1988 ai nn.12109 reg.part. e 14462 reg.gen.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della parte promittente venditrice.

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura, unitamente a quanto allegato, è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 22 marzo 2022.

Firmato: D'Ortona Antonio; Plescia Rosa; Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 4.970

Raccolta n. 3.592

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta Dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFIC O che

i coniugi **D'ORTONA ANTONIO**, nato a Tavenna (CB), il diciannove aprile millenovecentotrentuno (19/04/1931), e **PLESCIA ROSA**, nata a Palata (CB) il quattordici gennaio millenovecentotrentasei (14.01.1936), entrambi in Tavenna (CB), alla Via Roma civico 68 (sessantotto), con rispettivi N.C.F.: DRT NTN 31D19 L069Y e PLS RSO 36A54 G257A;

MARSICANO GIOVANNI, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventidue marzo duemilaventidue (22.03.2022) al Viale Campo Sportivo, civico uno. Sottoscritto alle ore nove e minuti trenta.

Firmato: Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo

FOGLIO 08 COMUNE DI TAVENNA

D'ORTONA ANTONIO

LEGENDA

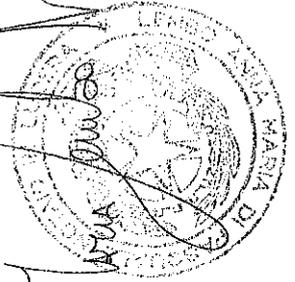
○ PARTICELLE INTERESSATE

D'ORTONA Antonio
F.7

Elisvia Prose

Genovea Marco

A
Anna
Y
Anna
Vito



486

484

485

487

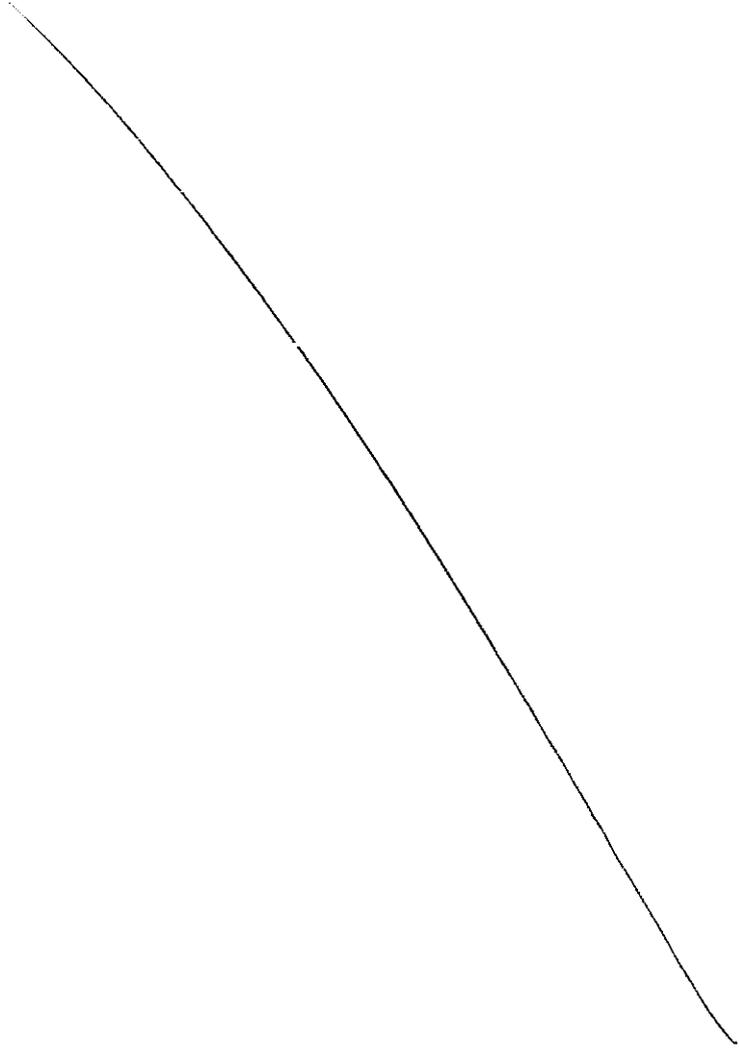
488

483

Allegato A al N. 6970
del Repertorio e al N. 3552
della Raccolta.

STR

FI



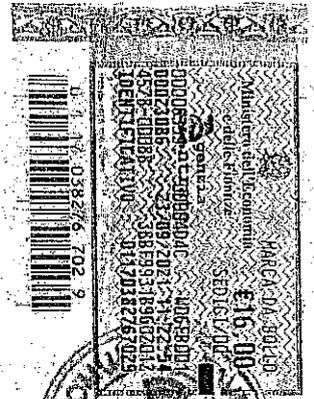


Allegato B al N. 6970
del Repertorio e al N. 3592
della Raccolta

COMUNE DI TAVENNA

(Provincia di Campobasso)

Viale Regina Elena n. 8/A - C.A.P. 86030 - C.F./P. IVA N. 00225310705
Tel. 087597244 e-mail: - comune.tavennacb@legalmail.it - C/C POST. N. 10695864



UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e succ. modificazioni ed integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

VISTA la domanda presentata dall'Ing. Marsicano Giovanni nato in Agropoli il 12.05.1975 e residente in Capaccio-Paestum in via Athena n. 29, acquisita agli atti prot. n. 4178 del 23.09.2021

VISTO il vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione

VISTO l'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli Art. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, N. 267;

CERTIFICA

che le aree sottoindicate ed ubicate in questo Comune hanno destinazione urbanistica:

Zona "E" - rurale:

- Foglio n. 7, Particella n. 108;
- Foglio n. 8, Particelle n. 491 - 492 - 490 - 489 - 488 - 482 - 481 - 485 - 483 - 484 - 487 - 486 - 480 - 478 - 476 - 479 - 493 - 472 - 473 - 496 - 23 - 477 - 494 - 396 - 18;
- Foglio n. 9, Particelle n. 371 - 340 - 370 - 412 - 374 - 155 - 376 - 162 - 152 - 150 - 154 - 375 - 373 - 369 - 151 - 149 - 158;
- Foglio n. 10, Particelle n. 40 - 100 - 41 - 30 - 31 - 32 - 169 - 78 - 39 - 240 - 33 - 241 - 29 - 170 - 34;
- Foglio n. 11, Particelle n. 85 - 161 - 163 - 162;
- Foglio n. 11, Particella n. 191 con sovrastante fabbricato;

Zona "E" - rurale ha le seguenti prescrizioni:

Lotto minimo mq. 1.000;

IFR (Indice Fondiario per Residenza) 0,03 mc./mq.;

IFA (Indice Fondiario per Annessi) 0,12 mc./mq.;

RC (Rapporto di Copertura) 0,20 mq./mq.;

HR (Altezza massima relativa all'alloggio) mt. 7,50;

Numero dei piani 2 + S;

DC (Distanza dai Confini) non minore di H/2 ed in assoluto a mt. 5,00;

DF (Distanza dai corpi di Fabbrica) mt. 10,00.



E' possibile l'asservimento, per la parte da destinare alla residenza, di una superficie, compresa quella del lotto su cui si interviene, non superiore a mq. 15.000; mentre per i manufatti a destinazione esclusivamente rurale non vengono posti particolari vincoli per l'asservimento.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio".

Tavenna, il 29.09.2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Angelo BERARDI)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Giuseppe LAMELZA)

Repertorio n. 6165

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

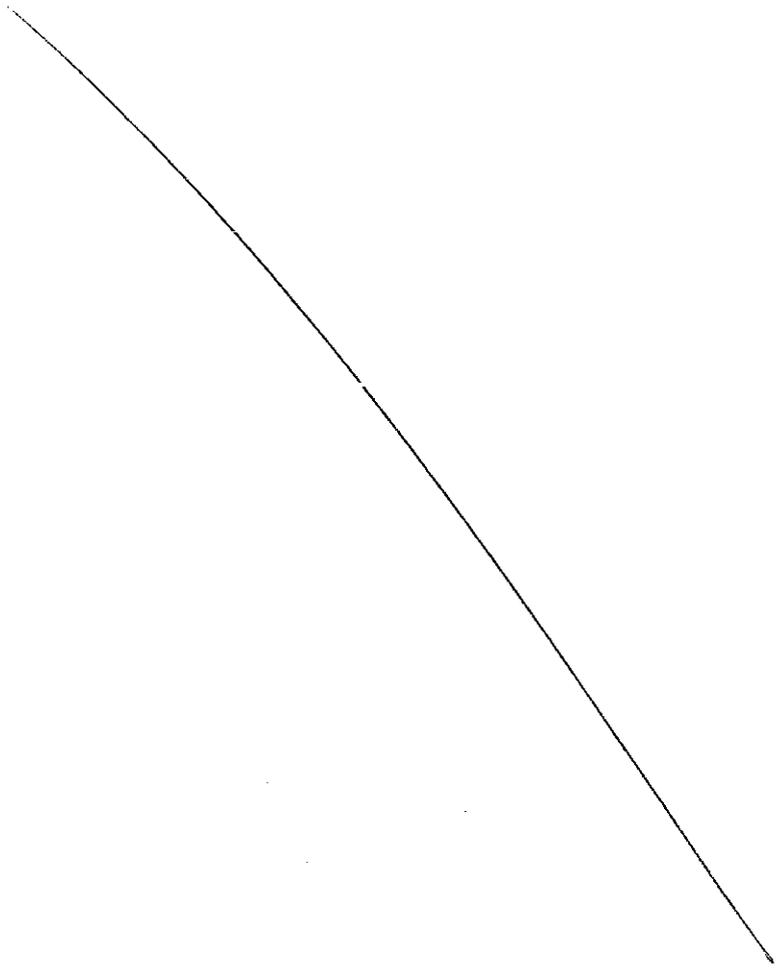
che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso







Amelia Anna
Benincaso
Notaio

Repertorio n. 4.992

Raccolta n. 3.612

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno primo del mese di aprile, in Serracapriola, al Viale Campo Sportivo civico 1.

Innanzi a me Dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera, alla presenza dei signori FUSCO ENRICO, nato a Lucera il ventiquattro giugno millenovecentonovantanove (24.06.1999), ivi residente alla Via Don Minzoni, 86 e ONORATO CARLO, nato a Lucera il diciannove giugno millenovecentosessantanove (19.06.1969), ivi residente alla Via Perugia, 51, intervenuti quali testimoni, aventi i requisiti di legge, come essi mi confermano.

SI SONO COSTITUITI

1) DRAGANI GIUSEPPINA, nata a Montenero di Bisaccia (CB), il sedici settembre millenovecentoventinove (16.9.1929), ivi residente alla Via Giosuè Carducci civico 2, N.C.F.: DRG GPP 29P56 F576K, di stato civile libero (di seguito denominata come il "**Proprietario**"),

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, (di seguito il "**Promissario**").

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) DRAGANI Giuseppina è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro **MONTENERO DI BISACCIA** (CB), alla contrada Sterparone, della superficie catastale di **Ha 0.86.90** (ettari zero, are ottantasei, centiare novanta); confinante con la p.lla 11 di proprietà di D'Ortona Anna, con la p.lla 12 di proprietà di Di Pietro Massimo, con le p.lle 23, 24, 31 e 293 del foglio 77 di proprietà di Di Pietro Antonio.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Dragani Giuseppina, proprietà per 1/1", con la consistenza di: "**Foglio 73;**

- **p.lla 10 AA**, ha 0.55.00, seminativo, cl.3, RDE 12,78, RAE 24,14;

10 AB, ha 0.15.00, uliveto, cl. 1, RDE 7,36, RAE 3,49;

- **p.lla 9 AA**, ha 0.11.95, seminativo, cl. 3, RDE 2,78, RAE 5,25;

Registrato a Foggia

il 19/04/2022

al n. 7930

Trascritto

a

CAMPOBASSO

il 19/04/2022

ai nn. 4400/3682

9 AB, ha 0.04.95, uliveto-vigneto, cl. 2, RDE 3,07, RAE 3,71”.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto a Dragani Giuseppina per acquisto fattone giusta atto di Compravendita del 2 aprile 1974 a rogito del Notaio Alfonso Gentile di Montenero di Bisaccia, registrato all'Ufficio del Registro di Termoli il 22 aprile 1974 al n. 622 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso il 26 aprile 1974 ai nn. 3081 reg. part. e 3378 reg. gen.; il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**) del presente contratto (il "**Terreno**").

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

(C) La costituita DRAGANI Giuseppina mi dichiara di non poter sottoscrivere il presente atto in quanto analfabeta.

TUTTO CIO' PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 **DRAGANI Giuseppina** promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla

progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il doppio della somma eventualmente versata a titolo di acconto, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima

provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;

e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;

f) che il sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo,

il Proprietario si impegna:

(a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo;

(b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso,

(d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna a me Notaio il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **MONTENERO DI BISACCIA** in data **23 novembre 2021** che in copia conforme si allega al presente Accordo sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **primo aprile 2024** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la

connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

7.2 Il corrispettivo di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari all'80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il corrispettivo di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario con le modalità di cui infra.

7.4 Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi,

l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici **dovesse essere ridotta del 25%** rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest' ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

Nel caso in cui l'iter autorizzativo del progetto non si sia concluso nei 24 mesi e il Promissario intenda rinnovare il contratto per ulteriori 24 mesi, tale proroga sarà concessa da proprietario dei terreni dietro il pagamento di un importo pari a **Euro 250,00** (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7.5 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

* **Euro 174,00** (centosettantaquattro virgola zero zero) sono stati corrisposti a titolo di acconto a mezzo di bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente postale cointestato a Dragani Giuseppina acceso presso Postelitaliane Spa, CRO n.:0843100066287505487614176140IT;

* **Euro 261,00** (duecentosessantuno virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario in favore di conto corrente intestato al "Proprietario" entro cinque giorni da oggi; il corrispettivo annuale salvo aggiornamento e detratti gli acconti versati, verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

Il "Proprietario" rilascia quietanza liberatoria della somma di Euro 174,00 (centosettantaquattro virgola zero zero) come innanzi pagata, mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di Euro 261,00 (duecentosessantuno virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

La somma versata a titolo di acconto con le modalità di cui innanzi verrà detratta dal corrispettivo al momento della sottoscrizione del

Contratto Definitivo.

Si rinuncia per quanto occorrer possa ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal "Promissario" per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il Promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad **anni 30 (trenta)** decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per

ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle, condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà

liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere le somme ricevute a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte

nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

18.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva il Foro del luogo di residenza del "Proprietario", intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto, unitamente a quanto allegato, alla presenza dei testimoni, ai costituiti che l'approvano e lo sottoscrivono con i testi e me notaio, fatta eccezione di Dragani Giuseppina stante la dichiarazione innanzi resa.

L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine dieci intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore diciassette.

Firmato: Giovanni Marsicano; Enrico Fusco; Carlo Onorato;
Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo



Anna Maria Lembo
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) e 2) IURESCIA GIOVANNI, nato a Tavenna (CB), il tre luglio millenovecentoquarantadue (3.07.1942), e **MOSCUFO VALDA**, nata a Montefalcone nel Sannio (CB) il dieci giugno millenovecentocinquanta (10.06.1950), residenti in Tavenna (CB) al Vico I Zara, civico 10 (dieci), con rispettivi N.C.F. RSC GNN 42L03L069B e MSC VLD 50H50 F495L, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominati "parte promittente venditrice")**

e

3) La società a responsabilità limitata **"TAVENNA SOLAR PARK S.R.L."**, con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il **"Promissario acquirente"**.

Premesso che

A. La società **"Tavenna Solar Park S.r.l."** è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. I coniugi **IURESCIA Giovanni** e **MOSCUFO Valda**, proprietari in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, sono pieni ed esclusivi proprietari del **TERRENO** sito in agro di **TAVENNA** (CB) alla Contrada "Peticone" della superficie catastale di **Ha 0.73.80** (ettari zero, are settantatre, centiare ottanta), confinante con la p.lla 474 di proprietà di Montedorisio Umberto, con la strada comunale Montenero, con la p.lla 472 di proprietà di Lamelza Luigi e con la p.lla 479 di proprietà di Barisciano Maria Giovanna e Iurescia Antonietta.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Tavenna in ditta a "Iurescia Giovanni, proprietà per 1000/1000", con la consistenza di: **"Foglio 8:**

- **p.lla 473 AA**, ha 0.72,66, seminativo, cl.1, RDE 26,27, RAE 24,39;
473 AB, ha 0.01.14, uliveto, cl.2, RDE 0.35, RAE 0.21".

STORIA CATASTALE: La p.lla 473 del Foglio 8 deriva dalla originaria p.lla 8 dello stesso Foglio, in virtù di Frazionamento del

26/11/88 in atti dal 17/02/1989 (6.1/1988).

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. I coniugi **IURESCIA Giovanni** e **MOSCUFO Valda**, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - I coniugi **IURESCIA Giovanni** e **MOSCUFO Valda**, proprietari in regime di comunione legale dei beni, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere alla società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto.

A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la

Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro **24** (ventiquattro) **mesi** dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00** (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare

necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

4.3 - La parte promittente venditrice si impegna, nel caso dell'ottenimento della Autorizzazione Unica Regionale da parte dell'acquirente, allo sgombero a sue spese di qualsiasi pianta (querce, canneti, etc.) presenti sui terreni oggetto del contratto e indicati nella planimetria allegata.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 - In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette

formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di TAVENNA in data **29 settembre 2021** che la parte promittente venditrice allega in **copia conforme** alla presente scrittura sotto la lettera "**B**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del

Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 147,60** (centoquarantasette virgola sessanta), sono stati corrisposti **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Società Cooperativa - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente postale acceso presso Unicredit Spa, CRO n. 0843100066289701487614176140IT;

- **Euro 221,40** (duecentoventuno virgola quaranta) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario che verrà disposto da conto corrente intestato alla parte promittente acquirente, in favore di conto corrente intestato alla parte promittente venditrice, entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'anticiclaggio.

La Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria** della somma di **Euro 147,60** (centoquarantasette virgola sessanta).

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 221,40 (duecentoventuno virgola quaranta) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) la **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale

giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipolino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

Il suddetto terreno è pervenuto ai coniugi Iurescia Giovanni e Moscufo Valda per acquisto fattone, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dall'Orfanotrofio Femminile Francesco Berchicci, con sede a Palata (CB), C.f. 82005250707, giusta atto di Compravendita del 2 dicembre 1988, a rogito del Notaio Greco Vincenzo di Termoli, Rep. 22533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Campobasso in data 23 dicembre 1988, ai nn. **12115** reg.part. e 14468 reg.gen.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espressa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della "Parte promittente venditrice".

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

Il sottoscritto Iurescia Giovanni dichiara di poter sottoscrivere in maniera poco leggibile per tremolio al braccio.

La presente scrittura, unitamente a quanto allegato, è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 22 marzo 2022

Firmato: Iurescia Giovanni; Moscufo Valda; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 4.973

Raccolta n. 3.595

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **IURESCIA GIOVANNI**, nato a Tavenna (CB), il tre luglio millenovecentoquarantadue (3.07.1942), residente in Tavenna (CB) al Vico I Zara, civico 10 (dieci), N.C.F.: RSC GNN 42L03L069B;

- **MOSCUFO VALDA**, nata a Montefalcone nel Sannio (CB), il dieci giugno millenovecentocinquanta (10.06.1950), residente in Tavenna (CB) al Vico I Zara, civico 10 (dieci), N.C.F. MSC VLD 50H50 F495L;

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventidue marzo duemilaventidue (22.03.2022) al Viale Campo Sportivo civico 1. Sottoscritto alle ore dodici e minuti quindici.

Firmato: Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo

FOGLIO 8 COMUNE DI TAVENNA
IURESCIA GIOVANNI
476

LEGENDA

- PARTICELLE INTERESSATE 474
- ▨ AREA NON UTILIZZABILE - CIRCA 1500 MQ
FASCIA DI RISPETTO DA ELETTRODOTTO ESISTENTE

Allegato A al N. 1/1973
del Repertorio e al N. 3595
della Raccolta.

Stampa circolare con firma
Marta Jussino
50

473

Maria Lorenza

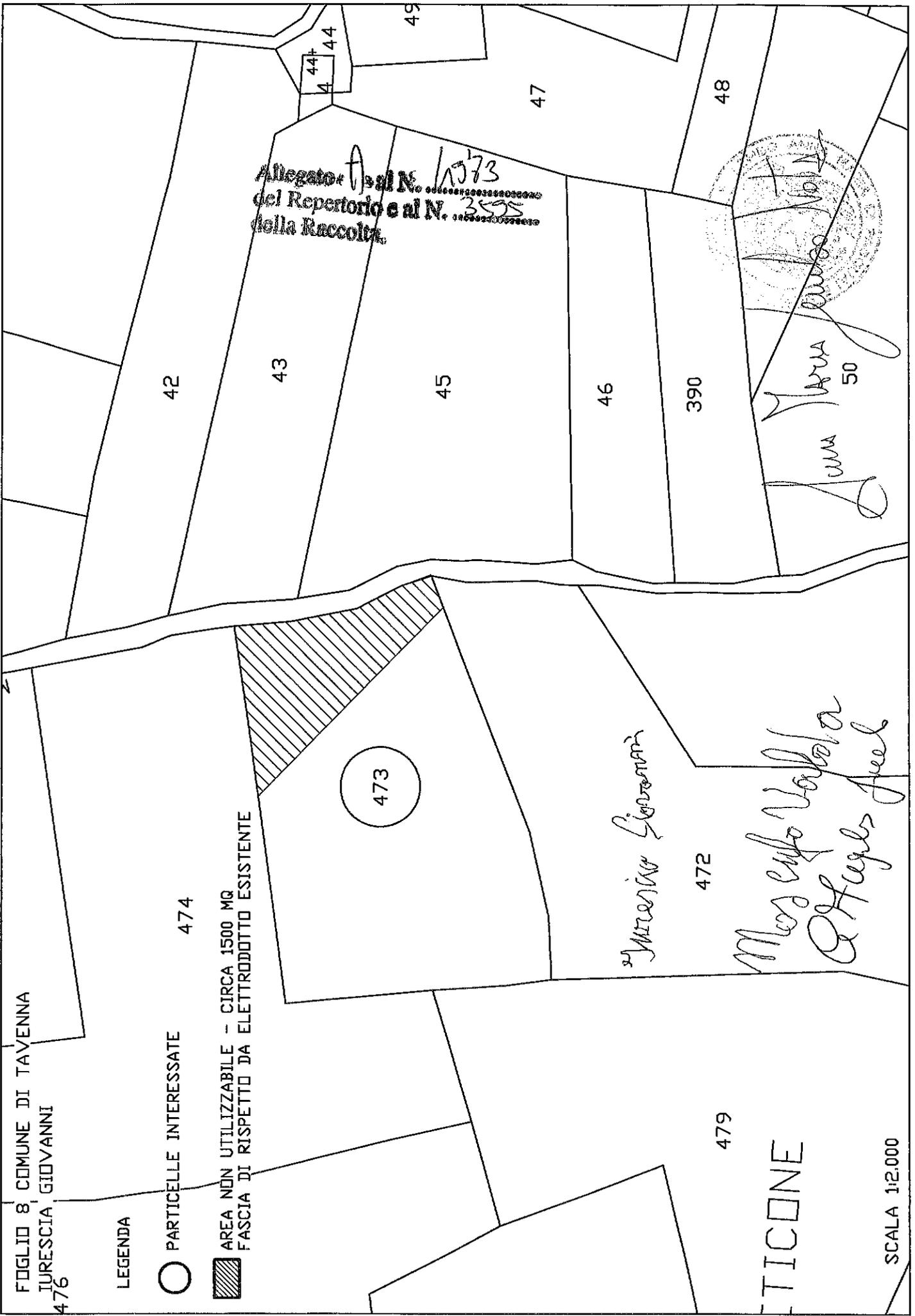
472

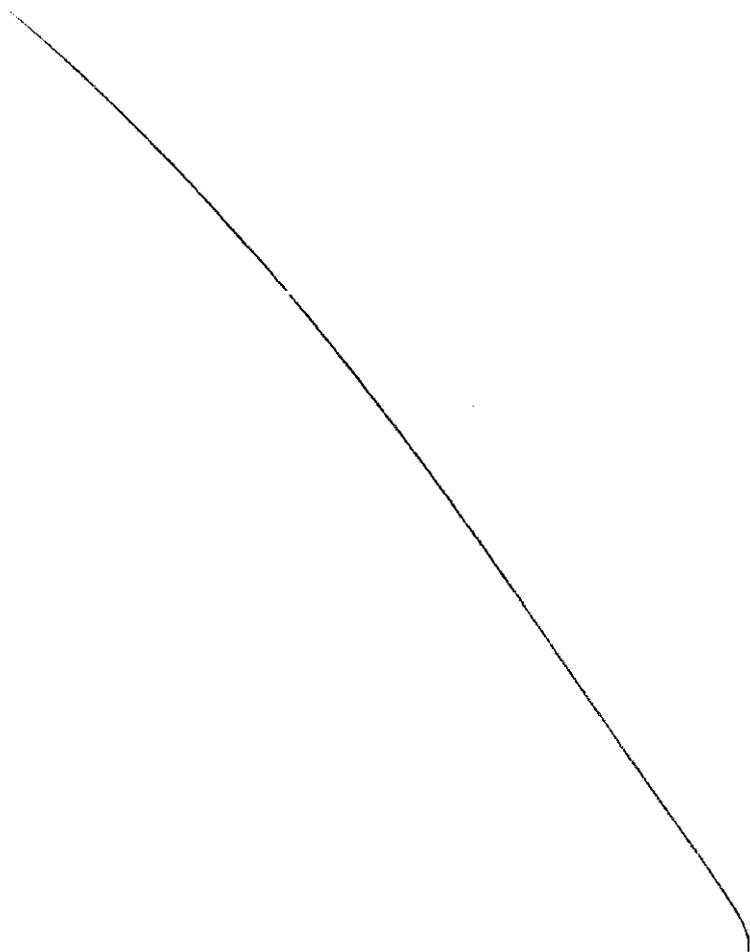
Maria Luisa Valsola
E. F. Aguires Juel

479

ATICONE

SCALA 1:2.000







Allegato B al N. 1373
del Repertorio e al N. 3585

COMUNE DI TAVENNA

(Provincia di Campobasso)

Viale Regina Elena n. 8/A - C.A.P. 86030 - C.F./P. IVA N. 00225310705
Tel. 087597244 e-mail: - comune.tavennacb@legalmall.it - C/C POST. N. 10695864

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e succ. modificazioni ed integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

VISTA la domanda presentata dall'Ing. Marsicano Giovanni nato in Agropoli il 12.05.1975 e residente in Capaccio-Paestum in via Athena n. 29, acquisita agli atti prot. n. 4178 del 23.09.2021.

VISTO il vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione;

VISTO l'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli Art. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, N. 267;

CERTIFICA

che le aree sottoindicate ed ubicate in questo Comune hanno destinazione urbanistica:

Zona "E" - rurale:

- Foglio n. 7, Particella n. 108;

- Foglio n. 8, Particelle n. 491 - 492 - 490 - 489 - 488 - 482 - 481 - 485 - 483 - 484 - 487 - 486 - 480 - 478 - 476 - 479 - 493 - 472 - 473 - 496 - 23 - 477 - 494 - 396 - 18;

- Foglio n. 9, Particelle n. 371 - 340 - 370 - 412 - 374 - 155 - 376 - 162 - 152 - 150 - 154 - 375 - 373 - 369 - 151 - 149 - 158;

- Foglio n. 10, Particelle n. 40 - 100 - 41 - 30 - 31 - 32 - 169 - 78 - 39 - 240 - 33 - 241 - 29 - 170 - 34;

- Foglio n. 11, Particelle n. 85 - 161 - 163 - 162;

- Foglio n. 11, Particella n. 191 con sovrastante fabbricato;

Zona "E" - rurale ha le seguenti prescrizioni:

Lotto minimo mq. 1.000;

IFR (Indice Fondiario per Residenza) 0,03 mc./mq.;

IFA (Indice Fondiario per Annessi) 0,12 mc./mq.;

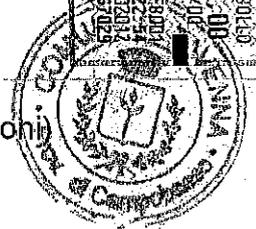
RC (Rapporto di Copertura) 0,20 mq./mq.;

HR (Altezza massima relativa all'alloggio) mt. 7,50;

Numero dei piani 2 + S;

DC (Distanza dai Confini) non minore di H/2 ed in assoluto a mt. 5,00;

DF (Distanza dai corpi di Fabbrica) mt. 10,00.



E' possibile l'asservimento, per la parte da destinare alla residenza, di una superficie, compresa quella del lotto su cui si interviene, non superiore a mq. 15.000; mentre per i manufatti a destinazione esclusivamente rurale non vengono posti particolari vincoli per l'asservimento.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio".

Tavenna, lì 29.09.2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Angelo BERARDI)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Giuseppe LAMELZA)

Repertorio n.

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

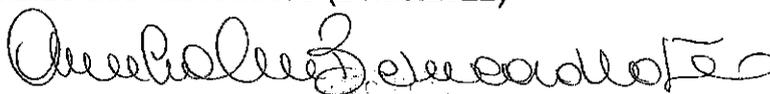
Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

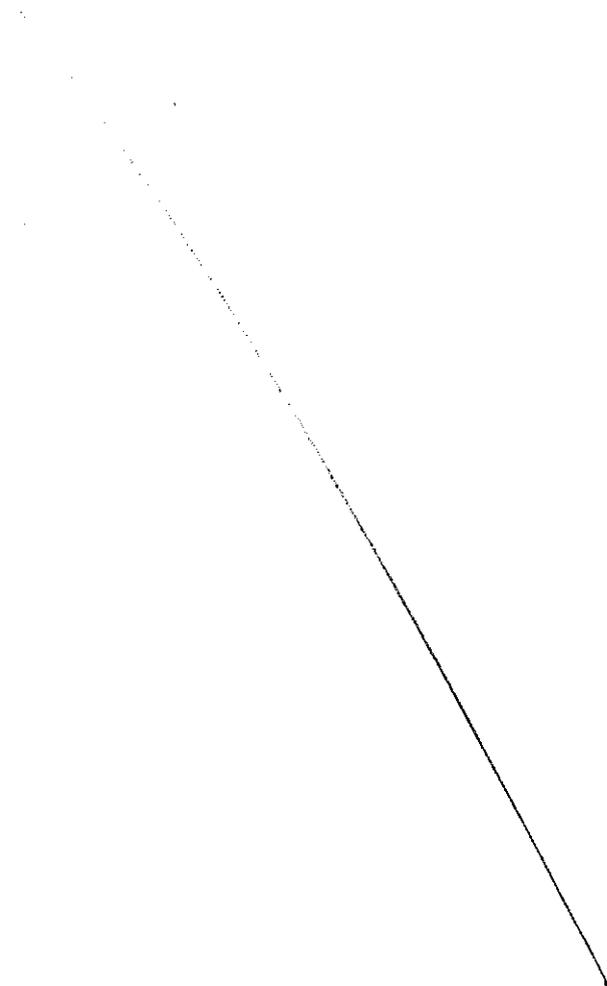
CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)







Amelia Anna

Benincaso

Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) IURESCIA ANTONIO CORRADO, nato a Tavenna (CB), il ventisei novembre millenovecentocinquantasette (26/11/1957), residente in Civitanova Marche (MC), alla Via Giusti civico 49 (quarantanove), N.C.F. RSC NNC 57S26 L069Y, coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (**qui di seguito denominato "parte promittente venditrice"**)

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. IURESCIA Antonio Corrado è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di Montenero Di Bisaccia (CB) alla Contrada "Piscone" della superficie catastale di Ha 0.71.10 (ettari zero, are settantuno, centiare dieci), confinante con proprietà Bozzelli Valentino, con proprietà Muretta Patrizia Antonietta, con proprietà Manes Silvano, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) in ditta a "Iurescia Antonio Corrado proprietà per 1/1", con la consistenza di:

"**Foglio 78 p.la 47**, ha 0.71.10, seminativo, cl. 3, RDE 16,52, RAE 31,21".

STORIA CATASTALE: La p.la 47 del foglio 78 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico dell'undici settembre 1975.

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. IURESCIA Antonio Corrado è disponibile a trasferire i diritti innan-

zi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - IURESCIA Antonio Corrado, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo come infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "**Tavenna Solar Park Srl**", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine

di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effet-

tuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

4.3 – La parte promittente venditrice si impegna, nel caso dell'ottenimento della Autorizzazione Unica Regionale da parte dell'acquirente, allo sgombero a sue spese di qualsiasi pianta (querce, canneti, etc.) presenti sui terreni oggetto del contratto e indicati nella planimetria allegata.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 – In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte

e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal **Comune di Montenero di Bisaccia** in data 23 novembre 2021, che la parte promittente venditrice allega in originale alla presente scrittura sotto la lettera "**B**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti conosciute delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 142,00** (centoquarantadue virgola zero zero), a **titolo di acconto**, mediante bonifico bancario eseguito in data 12 febbraio 2022, presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Soc. Coop, a favore di conto corrente intestato a Iurescia Antonio Corrado, acceso presso Intesa SanPaolo Spa, CRO n.: 0843100066289007487614176140IT;

- **Euro 213,00** (duecentotredici virgola zero zero) verranno corrispo-

sti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla parte promittente venditrice entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di euro 142,00 (centoquarantadue virgola zero zero) la Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di cui innanzi a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della

Parte Venditrice delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciare in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le a-

zioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declaratoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice co-

municazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

Il suddetto terreno si apparteneva ai germani Iurescia Federico, Iurescia Francesco, Iurescia Serafina, Iurescia Angela e Iurescia Laurina, in parti uguali tra loro, in virtù di successione legittima del padre Iurescia Corradino, deceduto in Tavenna (CB) il 10 agosto 1980, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Termoli al n. 23, Vol. 68, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 22 maggio 1981, ai nn. **3976/4690**.

Con successivo atto di DIVISIONE del 18 febbraio 1986, a rogito del Notaio Greco Vincenzo di Termoli (CB), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 5 marzo 1986 ai nn. **1706/2097**, i germani Iurescia Federico, Iurescia Francesco, Iurescia Serafina, Iurescia Angela e Iurescia Laurina procedevano allo scioglimento della comunione dei beni tra essi esistente, attribuendo a Iurescia Federico la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno.

In data 3 dicembre 2013 decedeva "ab intestato" Iurescia Federico, lasciando a sé superstiti il coniuge ZARA Maria e l'unico figlio IURESCIA Antonio Corrado; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli (CB), in data 10 marzo 2014 al n. 214, Vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 30 aprile 2014 ai nn. **2970/3781**.

In data 8 agosto 2017 decedeva "ab intestato" Zara Maria, lasciando a sé superstiti l'unico figlio IURESCIA Antonio Corrado, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Termoli (CB), in data 05 settembre 2017 al n.667, Vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 25 ottobre 2017 ai nn. **8121/10825**.

La mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza delle successioni in morte di Iurescia Federico e Zara Maria (danti causa del promittente venditore), sopra citate, verrà realizzata mediante trascrizione delle relative accettazioni tacite di eredità contestualmente alla trascrizione del presente atto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di re-

sidenza della parte promittente venditrice.

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura, unitamente a quanto allegato, è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 21 marzo 2022.

Firmato: Iurescia Antonio Corrado; Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 6.188

Raccolta n. 3.698

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

IURESCIA ANTONIO CORRADO, nato a Tavenna (CB), il ventisei novembre millenovecentocinquantesette (26/11/1957), residente in Civitanova Marche (MC), alla Via Giusti civico 49 (quarantanove), N.C.F. RSC NNC 57S26 L069Y;

MARSICANO GIOVANNI, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

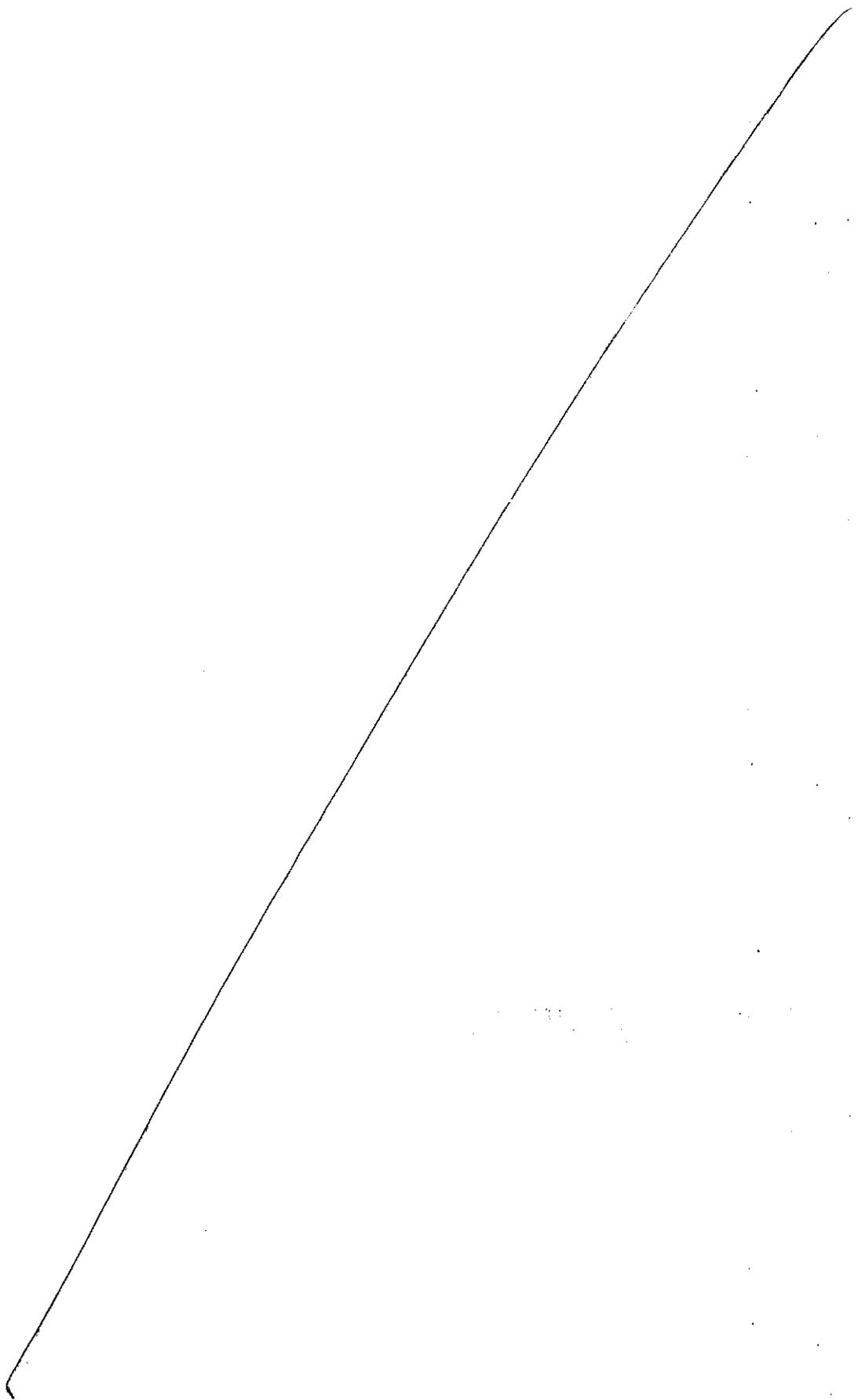
Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022), al Viale Campo Sportivo, civico uno.

Sottoscritto alle ore dodici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo





COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 fax 959241 - Ragioneria 959224 - Anagrafe 959217 -
Tributi 959215 - Elettorale 959213 - Biblioteca 966151 - P.IVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G., ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, serre ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

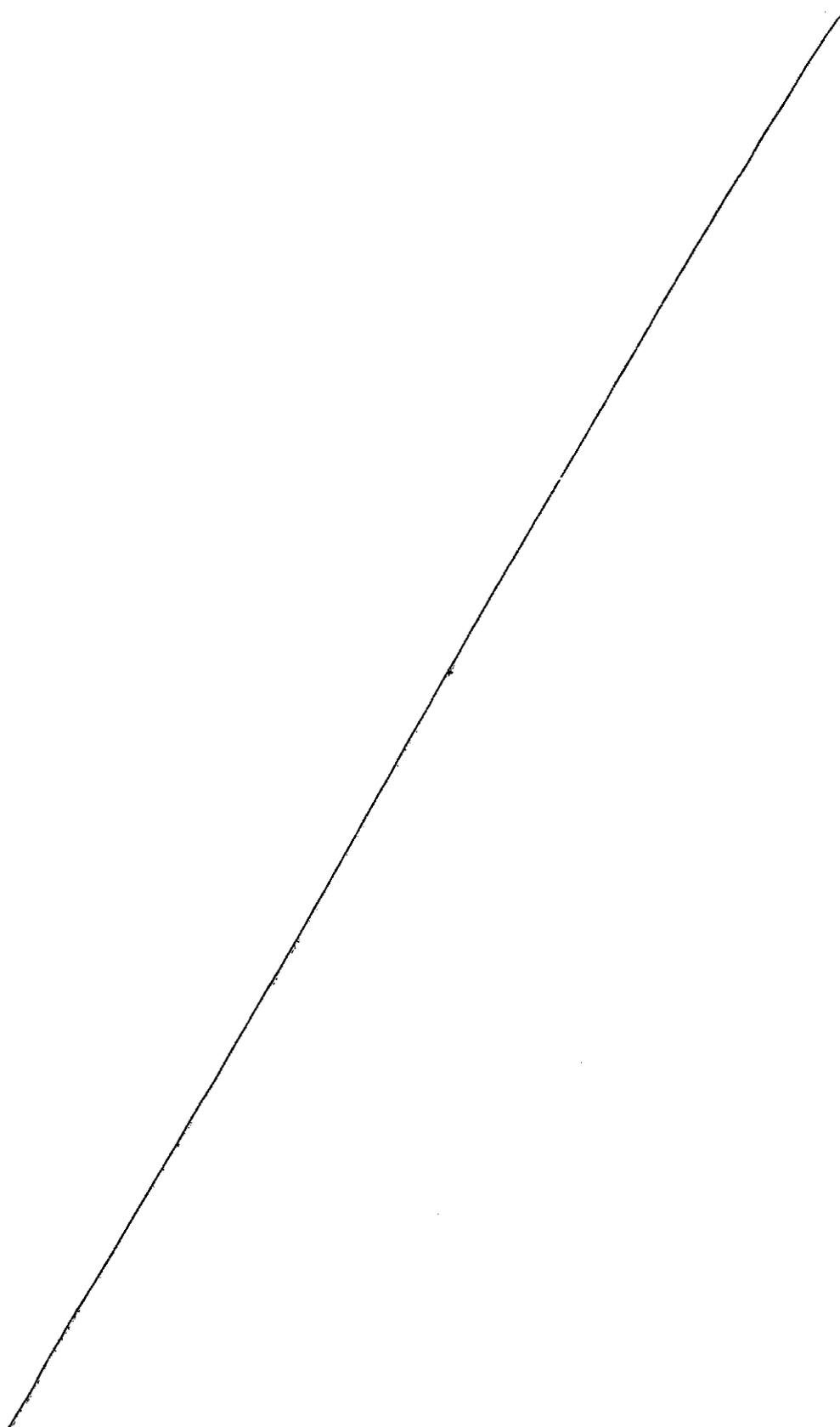
Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021.

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)





Amelia Anna

Benincaso

Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) IURESCIA LUCIA, nata a Termoli (CB) l'otto aprile millenovecentosettantatrè (8.04.1973), residente in Palata alla via Cardarelli civico 12 (dodici), N.C.F.: RSC LCU 73D48 L113G, coniugata ed in regime patrimoniale di separazione dei beni, (**qui di seguito denominato "parte promittente venditrice"**)

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. IURESCIA Lucia è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di **TAVENNA (CB)**, della superficie catastale di **Ha 1.00.60** (ettari uno, are zero, centiare sessanta), confinante con proprietà Catalano Nicola, con strada comunale, con proprietà Lamalza Antonietta Emilia e con proprietà di Umberto Montedorisio, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Tavenna (CB) ancora in ditta a "Soriano Giustino, proprietà per 1000/1000", con la consistenza di: "**foglio 8, p.lla 476**, ha 1.00.60, semin. cl.1, RDE 36,37, RAE 33,77".

STORIA CATASTALE: La p.lla 476 del Foglio 8 deriva dalla originaria p.lla 18 dello stesso foglio 8, in virtù di Frazionamento del 26/11/1988 in atti dal 17/02/1989 (n.6.1/1988).

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. **IURESCIA Lucia** è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - **IURESCIA Lucia**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo di cui alla clausola 7 sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "**Tavenna Solar Park Srl**", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione

alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 6.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre,

all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

4.3 – La parte promittente venditrice si impegna, nel caso dell'ottenimento della Autorizzazione Unica Regionale da parte dell'acquirente, allo sgombero a sue spese di qualsiasi pianta (querce, canneti, etc.) presenti sui terreni oggetto del contratto e indicati nella planimetria allegata.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziali, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 – In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi

attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di Tavenna in data 15 marzo 2022 che la parte promittente venditrice allega in copia conforme alla presente scrittura sotto la lettera "**B**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 200,00** (duecento virgola zero zero), **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit Spa a favore di Soriano Giustino (dante causa della parte promittente venditrice) e a con addebito su conto corrente intestato alla parte promittente

acquirente presso Banca di Credito Cooperativo Filiale di Paestum, CRO n.: 0843100066289802487614176140IT;

- **Euro 300,00** (trecento virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla parte promittente venditrice entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'anticiclaggio.

Di detta somma di euro 200,00 (duecento virgola zero zero) la Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 300,00 (trecento virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione
previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto,

successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di

acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a

procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte promittente venditrice per acquisto fattone dal sig. Soriano Giustino in virtù di atto di Compravendita a rogito del Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data odierna, in corso di adempimenti perché nei termini.

Il suddetto terreno è pervenuto a Soriano Giustino per averlo ricevuto da SORIANO Daniele, nato a Tavenna (CB), il 6 luglio 1967, giusta atto di Donazione del 3 aprile 1999, a rogito del Notaio Litterio Camillo di Vasto (CH), Rep. 101.769, registrato all'Ufficio del Registro di Vasto il 22 aprile 1999 al n. 599 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 3 maggio 1999 ai nn. **3101** reg.part. e 4161 reg. gen.

In ordine alla citata provenienza donativa, la "Parte promittente venditrice" si obbliga, per sé e/o propri eredi o aventi causa, a prestare contestualmente alla stipula dell'atto definitivo ogni collaborazione ovvero a stipulare apposita polizza fideiussoria "Donazione Sicura" ovvero apposito atto di acquiescenza, laddove ricorrano i presupposti di legge, per evitare i danni alla parte acquirente derivanti dall'eventuale esperimento di azioni di riduzione e di restituzione da parte di legittimari lesi e/o pretermessi.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro di Benevento.

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 18 marzo 2022

Firmato: Giovanni Marsicano; Iurescia Lucia.

Repertorio n. 6.146

Raccolta n. 3.693

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

IURESCIA LUCIA, nata a Termoli (CB) l'otto aprile millenovecentosettantatrè (8.04.1973), residente in Palata alla via Cardarelli civico 12, N.C.F.: RSC LCU 73D48 L113G;

MARSICANO GIOVANNI, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sugli altri fogli e sulla planimetria.

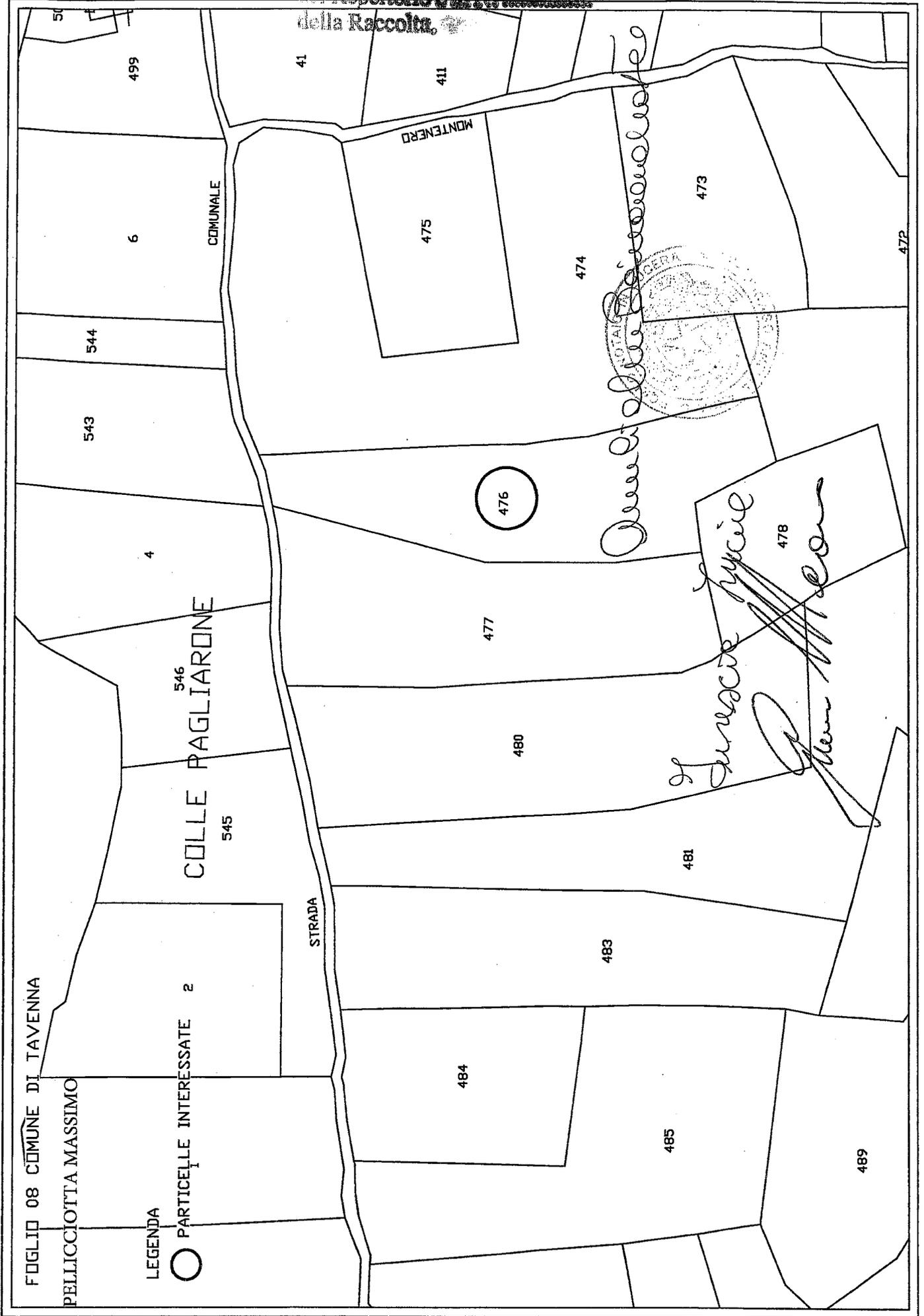
Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

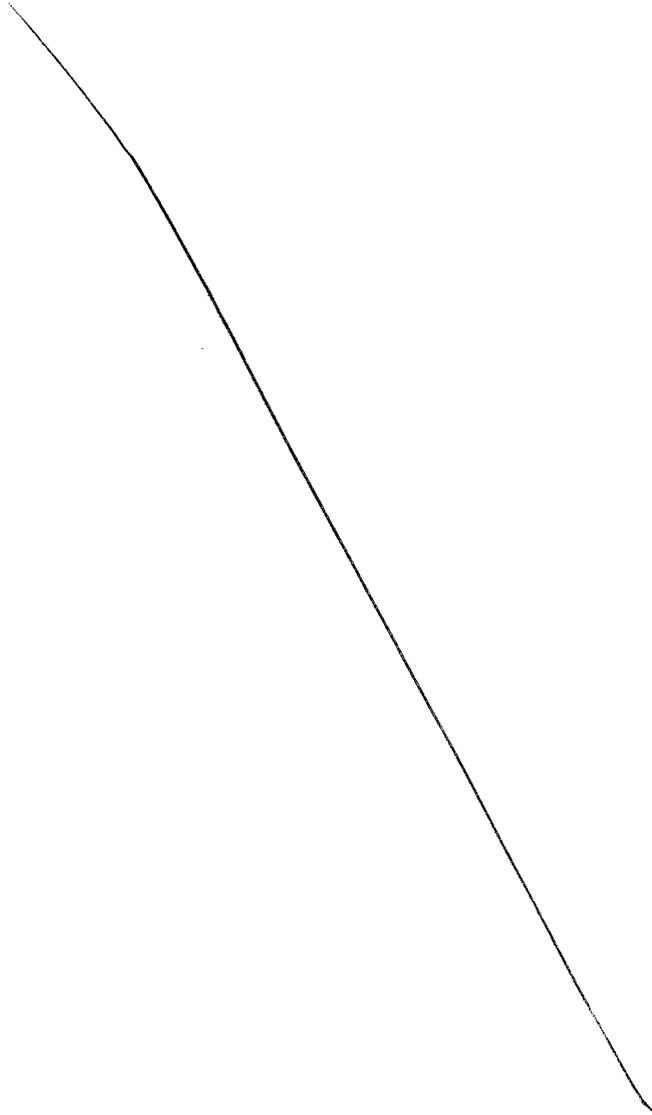
Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciotto marzo duemilaventidue (18.03.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette. Sottoscritto alle ore dodici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo





Allegato B al N. 646
del Repertorio al N. 3653
della Raccolta



COMUNE DI TAVENNA

(Provincia di Campobasso)

Viale Regina Elena n. 8/A - C.A.P. 86030 - C.F./P. IVA N. 00225310705
Tel. 087597244 e-mail: - comune.tavennacb@legalmail.it - C/C POST. N. 10695864



UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e succ. modificazioni ed integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

VISTO il Decreto Sindacale n. 2 del 09.02.2022, di nomina del Responsabile del Servizio Tecnico;

VISTA la domanda presentata dalla Sig.ra Iurescia Lucia nata Termoli il 08.04.1973 e residente in Palata in via A. Cardarelli n. 12 i. 1, acquisita agli atti prot. n. 1103/2022, diretta ad ottenere certificazione di destinazione urbanistica ad uso compra-vendita;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione;

VISTO l'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli Art. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, N. 267;

CERTIFICA

che le aree sottoindicate ed ubicate in questo Comune hanno destinazione urbanistica:

Zona "E" - rurale:

- Foglio n. 8, Particelle n. 476;

Zona "E" - rurale ha le seguenti prescrizioni:

Lotto minimo mq. 1.000;

IFR (Indice Fondiario per Residenza) 0,03 mc./mq.;

IFA (Indice Fondiario per Annessi) 0,12 mc./mq.;

RC (Rapporto di Copertura) 0,20 mq./mq.;

HR (Altezza massima relativa all'alloggio) mt. 7,50;

Numero dei piani 2 + S;

DC (Distanza dai Confini) non minore di H/2 ed in assoluto a mt. 5,00;

DF (Distanza dai corpi di Fabbrica) mt. 10,00.

E' possibile l'asservimento, per la parte da destinare alla residenza, di una superficie, compresa quella del lotto su cui si interviene, non superiore a mq. 15.000; mentre per i manufatti a destinazione esclusivamente rurale non vengono posti particolari vincoli per l'asservimento.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio".

Tavenna, lì 15.03.2022

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Angelo BERARDI)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Geom. Monica FERROTTA)



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SPADANUDA SIMONE, nato a nato a Termoli (CB), il dieci marzo millenovecentottantadue (10/03/1982), residente in Tavenna (CB), alla Vico Il Piazzetta, civico 9 (nove), il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura non in proprio ma nella qualità di procuratore speciale di:

- **MONTEODORISIO MARIO**, nato a Tavenna (CB), il ventotto dicembre millenovecentocinquantaquattro (28.12.1954), residente ivi alla Strada Fontana, civico 6 (sei), N.C.F. MNT MRA 54T28 L069A, giusta procura speciale a rogito del Notaio Maria Ceniccola di Riccia del 22 marzo 2022, Rep. 5768. La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 23 marzo 2022 dal Notaio AMELIA ANNA BENINCASO alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Maria Ceniccola in data 22 marzo 2022, si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", (**qui di seguito denominato "parte promittente venditrice"**)

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. Monteodorisio Mario è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **TAVENNA** (CB), alla Contrada "Peticone", della superficie catastale di **Ha. 2.09.80** (ettari due, are nove, centiare ottanta); confinante con tratturo, con la p.lla 475 di proprietà Lamelza Luigi, con la p.lla 476 di proprietà di Soriano Giustino, con la p.lla 473 di proprietà di Iurescia Giovanni, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Tavenna ancora in ditta a "Monteodorisio Umberto

proprietà per 1000/1000" con la consistenza di "**Foglio 8:**

- **p.lla 474 AA**, ha 0.99.80, seminativo, cl. 1, RDE 36,08, RAE 33,50;

474 AB, ha 1.01.00, uliveto, cl. 2, RDE 31,30, RAE 18,26;

474 AC, ha 0.09.00, vigneto, cl. 2, RDE 8,37, RAE 6,51".

STORIA CATASTALE: La p.lla 474 del foglio 8 deriva dalla originaria p.lla 18 giusta Frazionamento del 26/11/1988 in atti dal 17/02/1989 (n. 6.1/1988).

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire una superficie complessiva pari ad Ha. 1.00.00 (ettari uno, are zero e centiare zero) ricompresa tra la maggior superficie della p.lla 474 del foglio 8, innanzi descritta, il tutto come meglio evidenziato e colorato in azzurro nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**B**" e così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. Monteodorisio Mario è disponibile a trasferire i diritti come innanzi meglio individuati, alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - Monteodorisio Mario, a mezzo del procuratore speciale Spadnuda Simone, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria come innanzi allegata.

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se ce-

dere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo come infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso, impegnandosi, altresì, la parte promittente venditrice ad effettuare a propria cura e spese la voltura catastale della successione in seguito citata prima della stipula del Contratto Definitivo.

5.2 - In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che

qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal **Comune di Tavenna** in data 16 febbraio 2022, che la parte promittente venditrice allega **in originale** alla presente scrittura sotto la lettera "**C**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti conoscono delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civili-

stiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 200,00** (duecento virgola zero zero) **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario eseguito in data 12 febbraio 2022, presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Soc. Coop, a favore di conto corrente intestato a Monteodorisio Mario acceso presso BPER Banca Spa, CRO n.: 0843100066289411487614176140IT;

- **Euro 300,00** (trecento virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla parte promittente venditrice entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di 200,00 (duecento virgola zero zero) la Parte Promittente venditrice, a mezzo del suo procuratore speciale, rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di cui innanzi a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipolino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(l) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ulti-

ma abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;
(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;
(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accor-

do, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declaratoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

Il suddetto terreno si apparteneva a Monteodorisio Umberto nato a Tavenna (CB), il 29 luglio 1922, per acquisto fattone, già vedovo, dall'Orfanotrofio Femminile Francesco Berchicci, con sede in Palata, C.F. 82005250707, giusta atto di Compravendita del 2 dicembre 1988, a rogito del Notaio Greco Vincenzo di Termoli, Rep.22533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 23 dicembre 1988 ai nn. 12114 reg.part. e 14467 reg.gen.

In data 17 marzo 2000 decedeva "ab intestato" Monteodorisio Umberto lasciando a sé superstite l'unico figlio Monteodorisio Mario; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli in data 10 aprile 2003 al n. 51, Vol. 13, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 20 gennaio 2004, ai nn. 584 reg.part. e 678 reg.gen.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della parte promittente venditrice.

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura, unitamente a quanto allegato, è approvata dal-

le parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 23 marzo 2022

Firmato: Simone Spadanuda; Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 6.207

Raccolta n. 3.714

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **SPADANUDA SIMONE**, nato a nato a Termoli (CB), il dieci marzo millenovecentottantadue (10/03/1982), residente in Tavenna (CB), alla Vico Il Piazzetta, civico 9 (nove);

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventitre marzo duemilaventidue (23.03.2022), al Viale Campo Sportivo, civico uno.

Sottoscritto alle ore diciassette e quindici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato A al N. 6207
del Repertorio e al N. 3714
della Raccolta.

Repertorio n. 5768

----- PROCURA SPECIALE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventidue il giorno *Venti due* del mese
di marzo, in Sant'Elia a Pianisi, al Corso Umberto I n. 1. ----

Innanzi a me, dott. Maria Ceniccola, notaio in Riccia con
studio ivi alla Piazza Umberto I n. 2, iscritto nel Ruolo dei
Distretti Notarili Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino. --

----- SI E' COSTITUITO -----

MONTEODORISIO MARIO, nato a Tavenna (CB) il ventotto dicembre
millenovecentocinquantaquattro (28.12.1954) e residente in *Ta.*

venne alla Strada Fontene n. 6 -----

N.C.F.: MNT MRA 54T2B L069A. -----

Della identità personale del costituito io Notaio sono certa.

Lo stesso mi dichiara esatti i dati riportati in epigrafe e

mi chiede di ricevere il presente atto con il quale conferi-

sce procura speciale a SPADANUDA Simone, nato a Termoli il 10

marzo 1982 e domiciliato in Tavenna al Vico II Piazzetta n. 9,

perchè in suo nome, vece, conto e rappresentanza prometta di

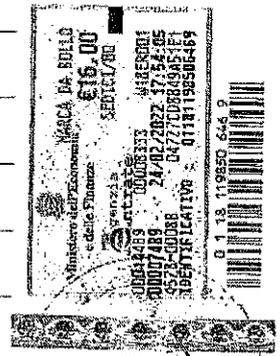
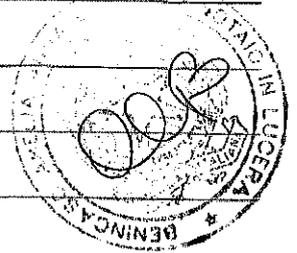
vendere alla società "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede

legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con

numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle

Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, la pro-

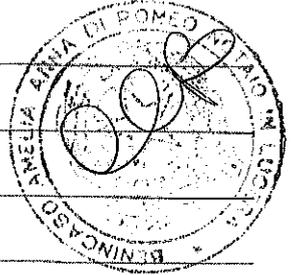
prietà del TERRENO sito in agro di TAVENNA (CB) alla Contrada



	"Peticone", della superficie catastale di Ha. 2.09.80 (ettari
	due, are nove e centiare ottanta); riportato nel Catasto Ter-
	reni del Comune di Tavenna, con la consistenza di: "Foglio 8,
	p.lla 474, porz. AA semin., cl. 1 di are 99.80, RDE 36,08,
	RAE 33,50; porz. AB uliv., cl. 2 di Ha. 1.01.00, RDE 31,30,
	RAE 18,26; porz. AC vign., cl. 2 di are 9.00, RDE 8,37, RAE
	6,51". -----
	A tal uopo conferisce al nominato procuratore ogni facoltà
	opportuna e necessaria per l'espletamento del presente inca-
	rico, quali in ispecie quelle di meglio descrivere il terreno
	da promettere in vendita, nei dati catastali, nei confini e
	nella consistenza, integrando o rettificando quelli sopra ri-
	portati; dare le garanzie di legge; immettere nel possesso
	materiale l'acquirente; fare precisazioni e dichiarazioni in
	ordine alla provenienza del terreno oggetto di trasferimento;
	convenire il corrispettivo; concordare le modalità di paga-
	mento del saldo e degli acconti; ricevere acconti; convenire
	clausole in ordine alla prelazione agraria; consentire la ap-
	posizione di condizioni risolutive; consentire la cessione
	del contratto da parte del Promissario Acquirente ai sensi
	degli artt. 1406 e 1407 del c.c.; concedere contestualmente
	alla società un diritto di opzione per l'acquisto del citato
	terreno ex art. 1331 del c.c., convenendo clausole, patti e
	condizioni per l'esercizio dell'accettazione da parte del-
	l'acquirente; rilasciare quietanza e rinunciare alla ipoteca

legale; rendere tutte le dichiarazioni richieste dalla Legge,
anche a fini fiscali. -----

Il tutto con promessa di rate e valido, senza ulteriore rati-
fica o conferma. -----

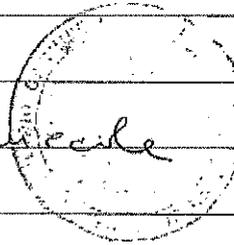


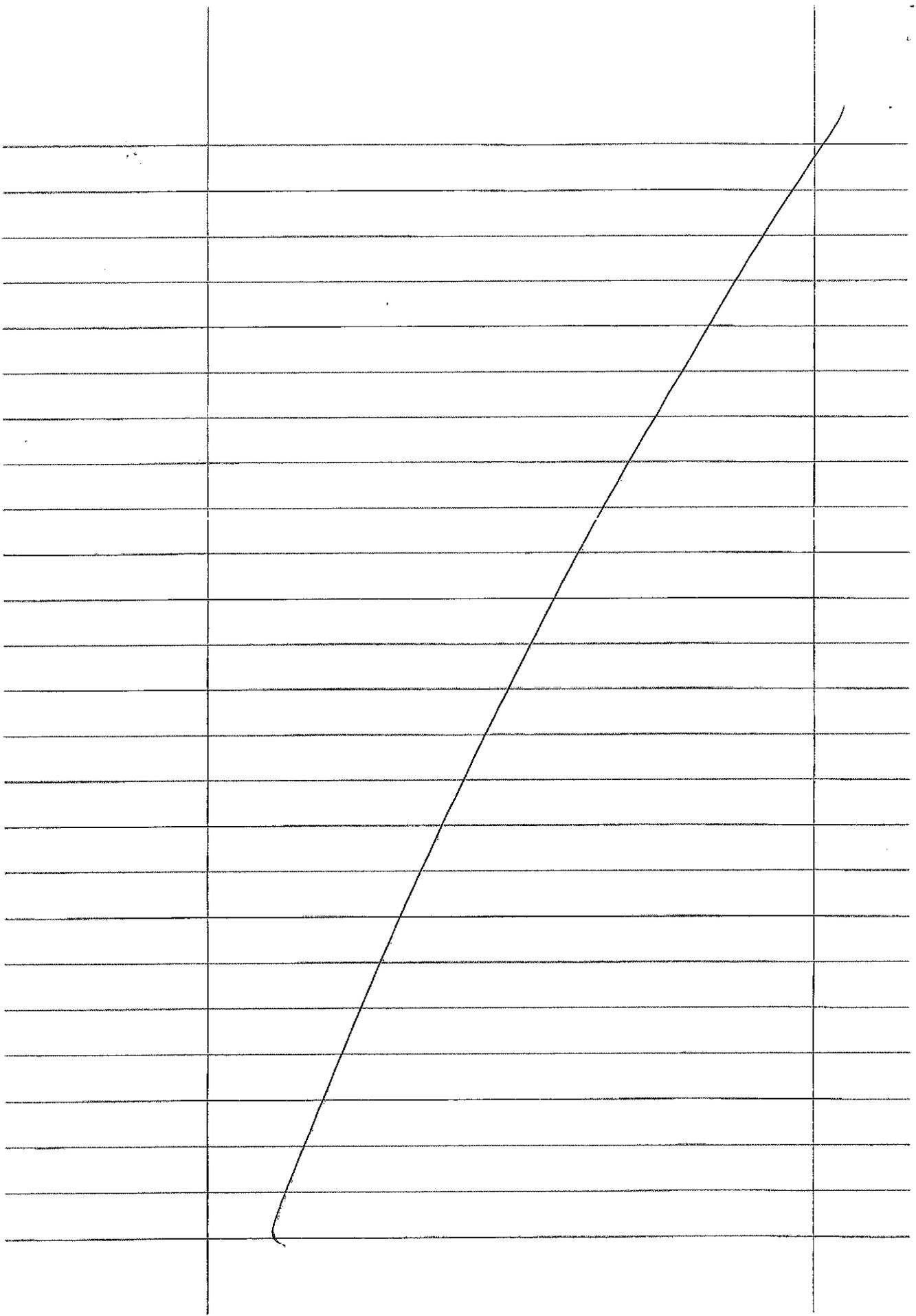
Richiesto lo notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho
dato lettura al comparente che lo approva. -----

Consta di un foglio in parte scritto con sistema elet-
tronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio
pugno per facciate tre fin qui. -----

Mario Pontesdomina

Mario Umani Ceriale





Copia autentica informatica di documento cartaceo.

Io sottoscritto dott. Maria Ceniccola, notaio in Riccia, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale documento, su supporto cartaceo, a me notaio esibito.

La presente copia informatica si compone di un unico documento informatico, contenente sia la riproduzione dell'immagine del documento cartaceo originale, sia la presente certificazione di conformità.

Si rilascia, con apposizione della firma digitale da parte di me notaio (dotata di certificato di validità fino al 26 ottobre 2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority) ai sensi dell'art. 73 della legge 89/1913 e dell'art. 22 comma 1 del D.Lgs 82/2005.

In Riccia, nel mio studio alla Piazza Umberto I n. 2, oggi ventidue marzo due-milaventidue.

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO

Io qui sottoscritta Dott.ssa AMELIA ANNA BENINCASO, Notaio in Lucera, iscritta
nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di numero cinque
facciate su numero tre fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su
supporto informatico e certificata dal Notaio Maria Ceniccola di Riccia conforme
all'originale con firma digitale, ai sensi degli artt. 57 bis comma II e 47 ter comma
III della Legge 89/1913, nonché ai sensi dell'art. 23, comma 2 bis, d.lgs. 7 marzo
2005, n. 82.

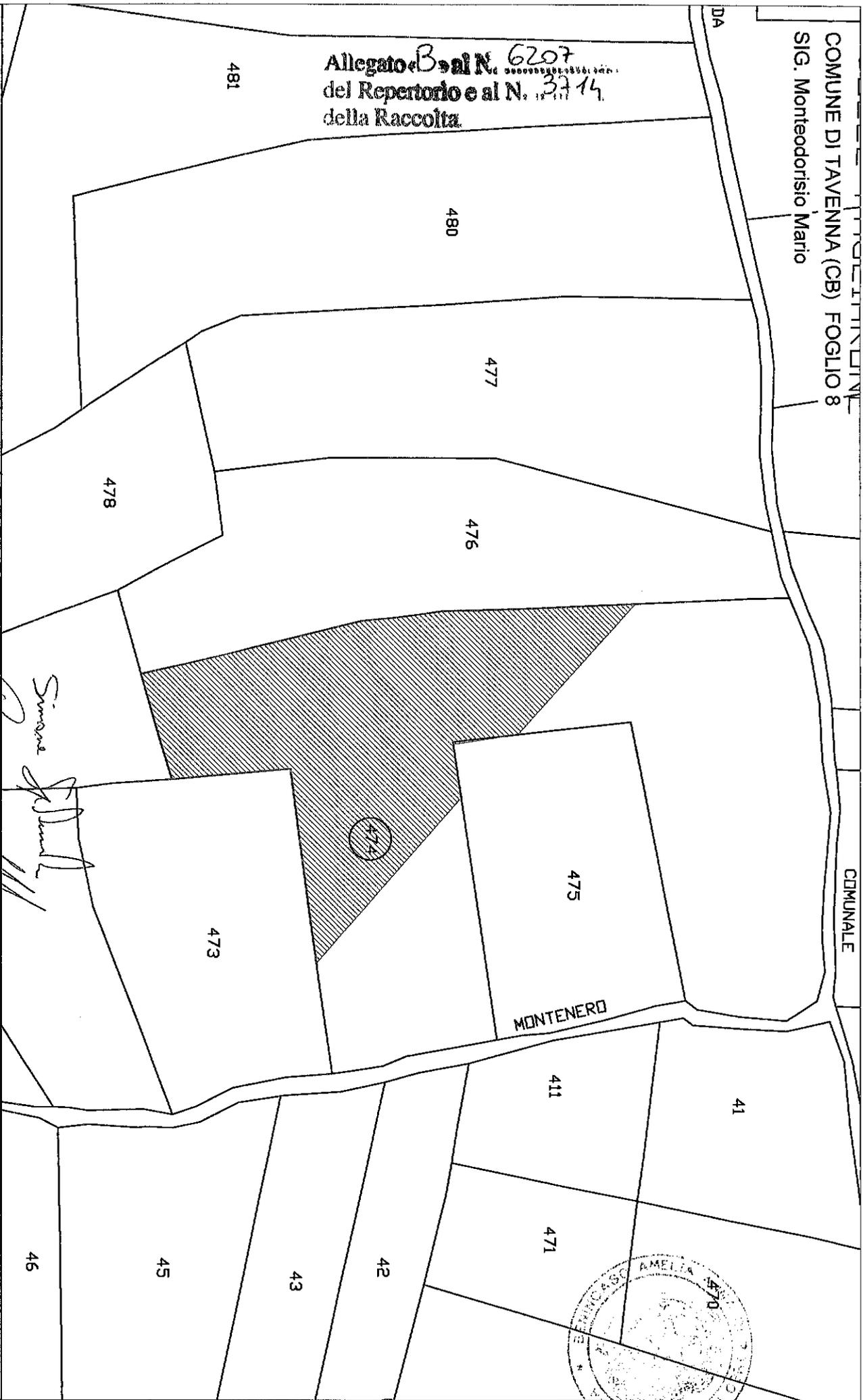
Lucera, ventitre marzo duemilaventidue (23.03.2022)




Allegato B al N. 6207
del Repertorio e al N. 3714
della Raccolta

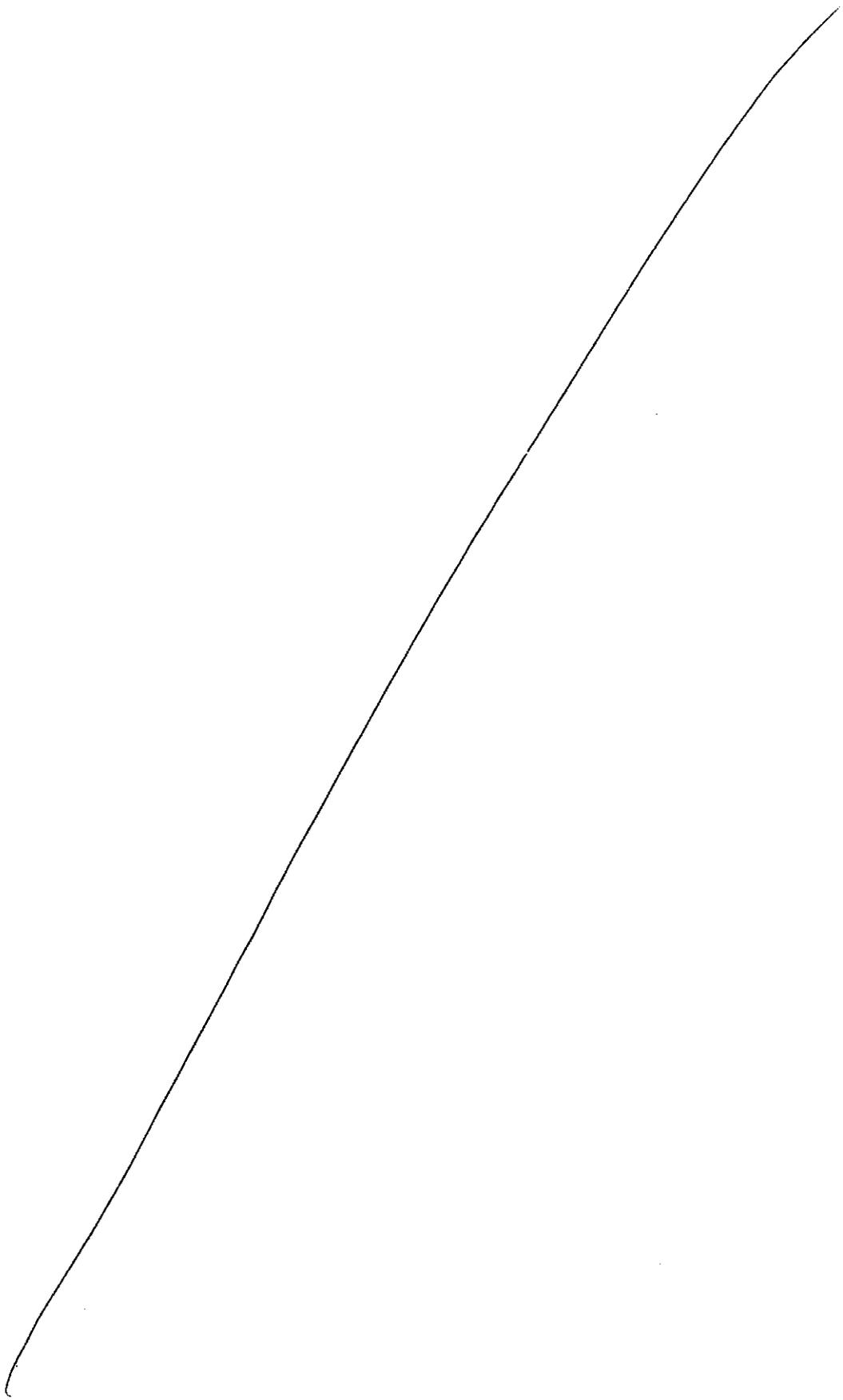
Legenda

- Particella interessata dall'impianto FV
- ▨ Area interessata dal progetto - circa 1Ha



Simone Silvestri
Gianni M. M. M.

Ameliana Bernasconi



Allegato al N. 6207
del Repertorio e al N. 3714
della Raccolta



COMUNE DI TAVENNA

(Provincia di Campobasso)

Viale Regina Elena n. 8/A – C.A.P. 86030 – C.F./P. IVA N. 00225310705
Tel. N. 087597244 – Tel./Fax n. 0875971008
E-mail: - comunetavenna@tin.it -- C/C POST. N. 10695864

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e succ. modificazioni ed integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA



VISTA la domanda presentata in data 17.01.2022 dal Sig. MARSICANO Giovanni;
VISTO il vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione;
VISTO l'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

CERTIFICA

Che le aree sotto indicate ed ubicate in questo Comune hanno destinazione urbanistica:

Zona "E" – rurale:

- Foglio n. 8, Particelle nn. 474, 475, 18 e 20;

Che le suddette particelle non risultano gravate da uso civico;

Che la zona "E" – rurale ha le seguenti prescrizioni:

- Lotto minimo mq. 1.000;
- IFR (Indice Fondiario per Residenza) 0,03 mc./mq.;
- IFA (Indice Fondiario per Annessi) 0,12 mc./mq.;
- RC (Rapporto di Copertura) 0,20 mq./mq.;
- HR (Altezza massima relativa all'alloggio) mt. 7,50;
- Numero dei piani 2 + S;
- DC (Distanza dai Confini) non minore di H/2 ed in assoluto a mt. 5,00;
- DF (Distanza dai corpi di Fabbrica) mt. 10,00.

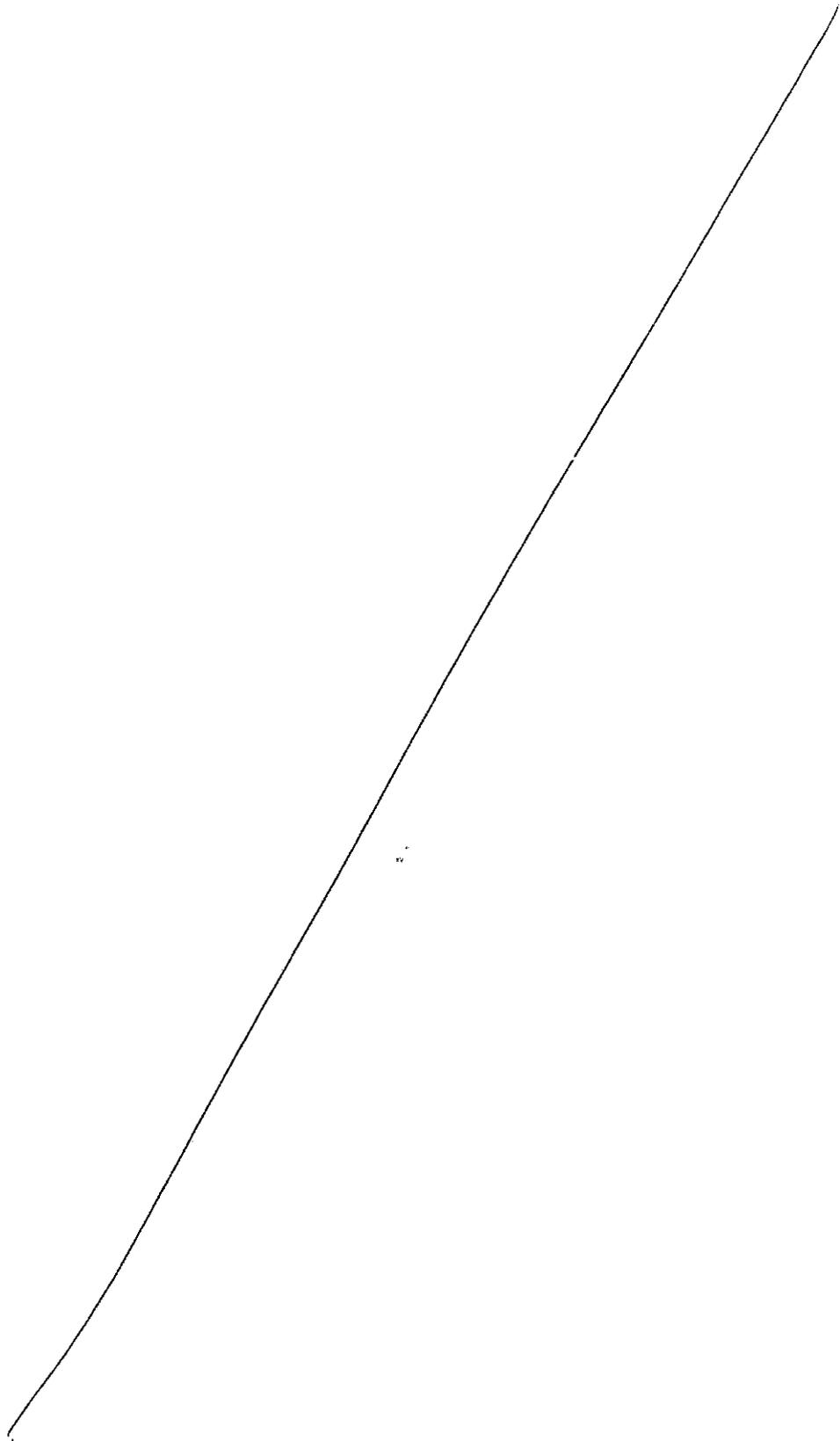
È possibile l'asservimento, per la parte da destinare alla residenza, di una superficie, compresa quella del lotto su cui si interviene, non superiore a mq. 15.000; mentre per i manufatti a destinazione esclusivamente rurale non vengono posti particolari vincoli per l'asservimento.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011).

Il presente certificato si rilascia in bollo, per gli usi consentiti dalla Legge.

Tavenna, li 16.02.2022

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(geom. Angelo BERARDI)





Anna Maria Lembo
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) MORRONE Katusca, nata a Vasto (CH) il ventitrè gennaio millenovecentosessantanove (23.01.1969), residente in Trecastelli (An) alla Via Alessandro Manzoni, civico 6/A (sei/A), N.C.F.: MRR KSC 69A63 E372Y, coniugata ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

2) MORRONE Natascia, nata a Vasto (CH) il dieci giugno millenovecentosettantadue (10.06.1972), residente in Montenero di Bisaccia alla Contrada Querce Grosse snc, N.C.F.: MRR NSC 72H50 E372F, coniugata ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

3) MORRONE Patrizio, nato a Vasto (CH) il nove settembre millenovecentosessantacinque (9.09.1965), residente in Montenero di Bisaccia alla via Madonna di Bisaccia, civico 45 (quarantacinque), N.C.F.: MRR PRZ 65P09 E372C, il quale dichiara di intervenire al presente atto in proprio e nella qualità di procuratore speciale di:

- **GIAMMICHELE RACHELE**, nata a Lentella (CH) il venti settembre millenovecentotrentacinque (20.09.1935), residente in Montenero di Bisaccia alla via Madonna di Bisaccia, civico 45 (quarantacinque), N.C.F.: GMM RHL 35P60 E531C, vedova,

giusta procura speciale a rogito del Notaio Alessandra Moschetta di Montenero di Bisaccia del 21 marzo 2022, Rep. 3851, che si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", (qui di seguito denominati "**parte promittente venditrice**")

e

4) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. Morrone Katusca, Morrone Natascia, Morrone Patrizio, per la

quota ideale di 1/6 (un sesto) ciascuno, e Giammichele Rachele, per la quota ideale dei 3/6 (tre sestimi), ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, sono proprietari del **TERRENO** sito in agro di Montenero Di Bisaccia (CB) alla Contrada "Sterparone" della superficie catastale di **Ha 1.02.00** (ettari uno, are due e centiare zero); confinante con proprietà Bozzelli-Di Pietro, con proprietà Di Pietro Massimo per due lati, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia erroneamente in ditta a "MORRONE Katusca, MORRONE Natascia e MORRONE Patrizio, Comproprietari per 1/3 ciascuno", con la consistenza di: "**Foglio 73:** - p.lla 114, ha 1.02.00, seminativo, cl. 3, RDE 23,71, RAE 44,78".

STORIA CATASTALE: La p.lla 114 del foglio 73 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 20 agosto 1975.

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. Morrone Katusca, Morrone Natascia, Morrone Patrizio e Giammichele Rachele sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - Morrone Katusca, Morrone Natascia, Morrone Patrizio e Giammichele Rachele, come innanzi costituiti e rappresentati, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere a "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**B**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi,

l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo come infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo

articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano

impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 – In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal **Comune di Montenero di Bisaccia** in data 23 novembre 2021, che la parte promittente venditrice allega in copia conforme alla presente scrittura sotto la lettera "C"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte**

promittente Venditrice di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 204,00** (duecentoquattro virgola zero zero), **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario eseguito in data 12 febbraio 2022, presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Soc. Coop, a favore di conto corrente acceso presso BPER BANCA Spa, CRO n.: **0843100066288805487614176140IT**;

- **Euro 306,00** (trecentosei virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla parte promittente venditrice entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di euro 204,00 (duecentoquattro virgola zero zero) la Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di cui innanzi a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a

mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipolino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario,

ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

Quanto in oggetto si apparteneva ai coniugi Morrone Sestilio Mario e Giammichele Rachele

per acquisto fattone, dal solo Morrone Sestilio Mario, in regime patrimoniale di comunione, con atto di Compravendita del 26 agosto 1981 a rogito del Notaio Alfonso Gentile di Montenero di Bisaccia, registrato all'Ufficio del Registro di Termoli l'11 settembre 1981 al n. 1741, e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso il 23 settembre 1981 ai nn. 7421/8597.

In data 12 aprile 1999 è deceduto "ab intestato" Morrone Sestilio Mario, lasciando a sé superstiti il coniuge Giammichele Rachele ed i tre figli Morrone Katusca, Morrone Natascia e Morrone Patrizio. La relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli il 12 ottobre 1999 al n. 26, volume 144 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso l'11 dicembre 1999 ai nn. 9720/13050.

Il coniuge Giammichele Rachele ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli del 27 settembre 1999, reg.to a Termoli il 6 ottobre 1999 al n. 340.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo

1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o

ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della parte promittente venditrice.

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura, unitamente a quanto allegato, è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 22 marzo 2022

Firmato: Morrone Katusca; Morrone Natascia; Morrone Patrizio; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 4.975

Raccolta n. 3.597

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta Dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **MORRONE Katusca**, nata a Vasto (CH) il ventitrè gennaio millenovecentosessantanove (23.01.1969), residente in Trecastelli (An) alla Via Alessandro Manzoni, civico 6/A (sei/A), N.C.F.. MRR KSC 69A63 E372Y;

- **MORRONE Natascia**, nata a Vasto (CH) il dieci giugno millenovecentosettantadue (10.06.1972), residente in Montenero di Bisaccia alla Contrada Querce Grosse snc, N.C.F.: MRR NSC 72H50 E372F;

- **MORRONE Patrizio**, nato a Vasto (CH) il nove settembre millenovecentosessantacinque (9.09.1965), residente in Montenero di Bisaccia alla via Madonna di Bisaccia, civico 45 (quarantacinque), N.C.F.: MRR PRZ 65P09 E372C;

- **DE ANGELIS Giancarlo**, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla

mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventidue marzo duemilaventidue (22.03.2022), al Viale Campo Sportivo, civico uno.

Sottoscritto alle ore diciassette e minuti quindici.

Firmato: Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato *A* al N. *1075*
del Repertorio e al N. *3587*
della Raccolta.

N. *3.851* Repertorio -----

----- PROCURA SPECIALE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventidue il giorno ventuno del mese di marzo --

----- 21 marzo 2022 -----

In Montenero di Bisaccia (CB), e nel mio studio. -----

Avanti a me dottoressa Alessandra Moschetta, notaio in

Montenero di Bisaccia (CB), con lo studio alla Via Vittorio

Emanuele n. 19, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili

Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, e alla presenza

delle signore: -----

- Bosco Sabrina, nata a Vasto (CH) il 28 ottobre 1980,

residente in Pescara alla Via Musone n. 16/2; -----

- Acquarola Maria, nata a Vasto (CH) il 30 novembre 1965,

ivi residente alla Via Giulio Cesare n. 85; -----

testimoni note, idonee e richieste, si è costituita la

signora: -----

- **GIAMMICHELE Rachele**, nata a Lentella (CH) il 20 settembre

1935, residente in Montenero di Bisaccia (CB) alla Via

Madonna di Bisaccia n. 45, Codice Fiscale GMM RHL 35P60

E531C, la quale dichiara di essere vedova. -----

La medesima, della cui identità personale io notaio sono

certo, mi chiede di ricevere il presente atto, con il quale

dichiara di nominare, come in effetti nomina e costituisce

in suo speciale, per quanto infra generale, **procuratore** il



figlio signor **MORRONE Patrizio**, nato a Vasto (CH) il 9 settembre 1965, residente in Montenero di Bisaccia (CB) alla Via Madonna di Bisaccia n. 45, Codice Fiscale MRR PRZ 65P09 E372C, affinché in suo nome, vece conto e rappresentanza prometta di vendere, in concorso con esso procuratore e con gli altri aventi diritto, alla società **"TAVENNA SOLAR PARK S.R.L."**, con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, tutti i diritti di sua spettanza sul **TERRENO** sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB) alla **Contrada "Sterparone"** della superficie catastale complessiva di Ha 1.02,00 (ettari uno, are due e centiare zero); riportato in Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) in ditta erroneamente ai soli **"MORRONE Katusca** nata a Vasto il 23/01/1969, comproprietario per 1/3, **MORRONE Natascia** nata a Vasto il 10/06/1972, comproprietario per 1/3 e **MORRONE Patrizio** nato a Vasto il 09/09/1965, comproprietario per 1/3", nel **Catasto Terreni** del Comune di **Montenero di Bisaccia**, al **Foglio 73**, **particella 114**, seminativo cl. 3, ha 1 are 02 ca 00 R.D. Euro 23,71 R.A. Euro 44,78. -----

A tal uopo conferisce al nominato procuratore ogni facoltà opportuna e necessaria per l'espletamento del presente incarico, quali in ispecie quelle di meglio descrivere il terreno da promettere in vendita, nei dati catastali, nei

confini e nella consistenza, integrando o rettificando quelli sopra riportati; dare le garanzie di legge; immettere nel possesso materiale l'acquirente; fare precisazioni e dichiarazioni in ordine alla provenienza del terreno oggetto di trasferimento; convenire il corrispettivo; concordare le modalità di pagamento del saldo e degli acconti; ricevere acconti; convenire clausole in ordine alla prelazione agraria; consentire la apposizione di condizioni risolutive; consentire la cessione del contratto da parte del Promissario Acquirente ai sensi degli artt. 1406 e 1407 del c.c.; concedere contestualmente alla società un diritto di opzione per l'acquisto del citato terreno ex art. 1331 del c.c., convenendo clausole, patti e condizioni per l'esercizio dell'accettazione da parte dell'acquirente; rilasciare quietanza e rinunciare alla ipoteca legale; rendere tutte le dichiarazioni richieste dalla Legge, anche a fini fiscali. Il tutto con promessa di rato e valido, senza ulteriore ratifica o conferma. -----

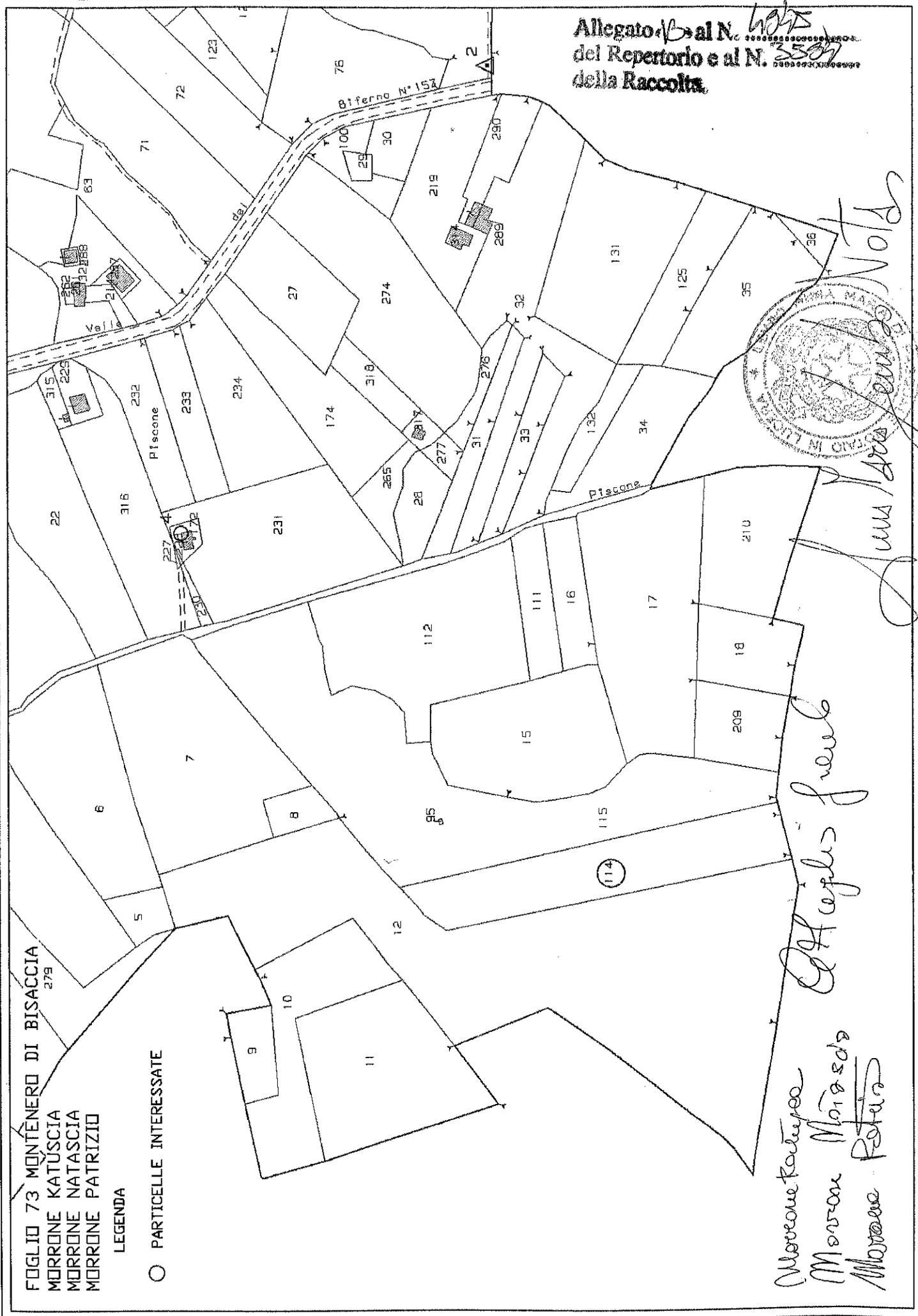
La signora GIAMMICHELE Rachele dichiara, presenti le testimoni, di poter sottoscrivere il presente atto solo con grave difficoltà per desuetudine e tarda età. -----

Richiesto,
ricevo il presente atto che, scritto parte di mio pugno e
parte da persona di mia fiducia su tre facciate e quanto
della presente quarta di un foglio, viene da me notaio
letto, presenti le testimoni, alla Comparsa, che lo
approva e con le testimoni e me notaio lo sottoscrive.

Giammichele Rocchelo
Sabina Basso
In ore Acquese
Domenico Rocchelo



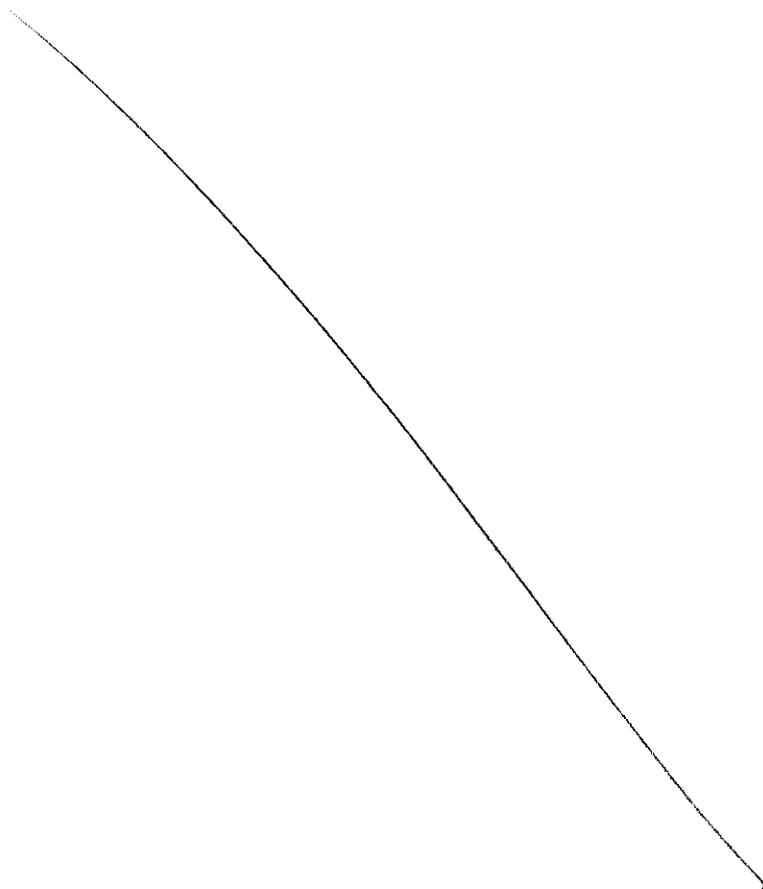
Allegato *B* al N. *6975*
 del Repertorio e al N. *3509*
 della Raccolta.



FOGLIO 73 MONTENERO DI BISACCIA
 279
 MORRONE KATUSEA
 MORRONE NATASCIA
 MORRONE PATRIZIO

LEGENDA
 ○ PARTICELLE INTERESSATE

Morrone Katusea
 Morrone Natascia
 Morrone Patrizio
Allegato B
del Repertorio e al N. 3509
della Raccolta.





Allegato al N. 1375
del Repertorio e al N. 350
della Regione

COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigiili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 fax 959241 - Ragioneria 959224 - Anagrafe 959217 -
Tributi 959215 - Elettorale 959213 - Biblioteca 966151 - P.IVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G., ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta -conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, serre ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)

Repertorio n. 6170

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) MURAZZO GIANLUCA, nato a Termoli (CB) il sei marzo millenovecentottantacinque (6.03.1985), residente in Palata (CB) al Viale Kennedy, civico 12 (dodici), il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura non in proprio ma nella qualità di procuratore speciale di:

- **MURAZZO MARIO**, nato a Palata (CB) il trentuno maggio millenovecentocinquantaquattro (31.05.1952), residente in Roma alla Via Federico Cassitto, civico 46 (quarantasei), N.C.F.: MRZ MRA 52E31 G257I, giusta procura speciale a rogito del Notaio Fernando Rosario Giampietro di Roma del 23 marzo 2022, Rep. 23.501.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data odierna dal Notaio Amelia Anna Benincaso alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Fernando Rosario Giampietro in data 23 marzo 2022, si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A", (qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "Promissario acquirente".

Premesso che

A. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. Il Promissario Acquirente ha in corso lo sviluppo di progetti preliminari di impianti fotovoltaici a terra ubicati su diversi suoli in agro dei Comuni di **Montenero di Bisaccia** (CB), **Tavenna** (CB) e **Palata** (CB).

Il sig. **Murazzo Mario** è proprietario del terreno, **gravato da livello non avente natura di uso civico in favore del Comune di Montecilfone** (CB) sito in agro di MONTECILFONE (CB) alla "Contrada Difesa" della superficie catastale di Ha 0.56.90 (ettari zero, are cinquantasei, centiare novanta); confinante con la p.lla 34 di proprietà di Murazzo Mario livellario e Comune di Montecilfone

concedente, con la p.lla 213 di proprietà di Liberatore Rosanna, con la p.lla 40 di proprietà di Benedetti Incoronata Gilda livellaria e Comune concedente e con tratturo.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Montecilfone in ditta a "Murazzo Mario, livellario, e Comune di Montecilfone, diritto del Concedente", con la consistenza di: "**Foglio 8 p.lla 35**, ha 0.56.90, seminativo, cl.1, RDE 23,51, RAE 17,63".

PROVENIENZA: La p.lla 35 si apparteneva a Murazzo Vincenzo, nato a Palata il 12 luglio 1922, in virtù di atto di Compravendita del 12 novembre 1987 a rogito del Notaio Zanolini Massimo di Scerni (CH), Rep. 559, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 11 dicembre 1987 ai nn.10153 reg.part. e 12071 reg.gen.

In data 5 dicembre 1998 decedeva Murazzo Vincenzo, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di Testamento pubblico del 5 luglio 1991, pubblicato con verbale del Notaio Zanolini in data 26 gennaio 1999, registrato all'Ufficio del Registro di Lanciano il primo febbraio 1999 al n.141, con il quale attribuiva il suddetto terreno in favore del figlio Murazzo Mario.

La dichiarazione di successione in morte di Murazzo Vincenzo è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli (CB) il 29 aprile 1999 al n. 73, Vol.141 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso, il 3 luglio 1999, ai nn. 4814 reg.part. e 6646 reg.gen.

C. Il promissario Acquirente ha inoltrato richieste a Terna per la connessione degli impianti fotovoltaici di cui al precedente Art. B. prevedendo quale punto di connessione presso la sottostazione di Montecilfone.

D. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno dell'estensione di circa **Ha 0.56.90** (ettari zero, are cinquantasei e centiare novanta) al fine di installarvi o farvi installare una sottostazione, facente parte dei parchi fotovoltaici di cui al punto B che verranno realizzati dalla società **TAVENNA SOLAR PARK SRL** o da società a cui la società **TAVENNA SOLAR PARK SRL** potrà cedere i progetti in base ad accordi di sviluppo.

E. MURAZZO Mario è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK SRL** alle condizioni di seguito indicate.

TUTTO QUANTO PREMESSO

Con il presente contratto preliminare di compravendita le Parti convengono quanto segue:

ART.1

La Premessa è parte integrante, sostanziale ed essenziale del presente contratto e deve intendersi qui trascritta e richiamata integralmente con valore di patto.

ART.2

Murazzo Mario, come innanzi costituito e rappresentato, con la sottoscrizione del presente contratto, promette e si obbliga a vendere alla società **TAVENNA SOLAR PARK SRL** che, come sopra rappresentata, promette e si obbliga ad acquistare per sé o per

persona da nominare al momento del definitivo, il terreno così come indicato nello stralcio planimetrico che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "B", al fine di realizzarvi e mantenervi una sottostazione, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione ed esercizio dei parchi fotovoltaici.

ART. 3

Il **Promittente Venditore** autorizza il **Promissario Acquirente** ad installare, esercitare sul terreno in oggetto, a propria cura e spese, la sottostazione (nonché tutte le opere civili di qualsivoglia natura, strutture, apparecchi o apparati necessari ed opportuni per l'installazione e la conduzione del Parco Fotovoltaico e la sua connessione alla rete elettrica), nel rispetto della legge, della normativa urbanistica, dei vincoli paesaggistici e delle eventuali autorizzazioni concesse da qualsiasi autorità amministrativa.

ART.4

Il **Promittente Venditore** si obbliga sin d'ora a prestare il proprio consenso, onde consentire, al **Promissario Acquirente**, l'effettiva realizzazione della sottostazione. Per una migliore identificazione di tale costruzione e per la specificazione della consistenza e dei confini trovasi allegato al presente contratto, sotto la lettera **B**) un prospetto planimetrico, dal quale è possibile individuare graficamente l'area di interesse oggetto della compravendita. Il prospetto planimetrico, debitamente controfirmato e allegato al presente contratto preliminare di compravendita ne costituisce parte integrante e sostanziale.

ART. 5

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura al prezzo che viene di comune accordo stabilito ed accettato tra le Parti in complessivi **Euro 50.000,00** (cinquantamila virgola zero zero).

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, le parti dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 500,00** (cinquecento virgola zero zero) sono stati pagati a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario disposto in data 14 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla parte promittente acquirente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Soc. Coop, a favore di conto corrente postale intestato a Murazzo Mario acceso presso Poste Italiane Spa, CRO n.: 0843100066302209487614176140IT;

- **Euro 2.809,15** (duemilaottocentonove virgola quindici) verranno

corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario in favore di conto corrente intestato alla "Parte promittente venditrice" entro cinque giorni da oggi;

- **Euro 440,85** (quattrocentoquaranta virgola ottantacinque) sono stati per espressa richiesta del venditore, a titolo di oneri per l'affrancazione al Comune di Montecilfone, giusta bonifico bancario eseguito in data 17.02.2022, CRO n. 084310006689609487614176140IT presso BCC di Capaccio Paestum e Serino.

- **Il saldo** del corrispettivo convenuto per la vendita verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo, con le modalità previste dalla normativa sull'anticiclaggio.

Di detta somma di **Euro 500,00** (cinquecento virgola zero zero) la "Parte Promittente venditrice" rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 2.809,15 (duemilaottocentonove virgola quindici) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

- **Euro 1.250,00** (milleduecentocinquanta virgola zero zero) saranno pagati per richiesta del venditore entro 30 gg. da oggi per le spese notarili e gli oneri fiscali per l'atto di affrancazione del livello di cui innanzi.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

ART. 6

Le Parti precisano e ribadiscono che, il corrispettivo di **Euro 50.000,00** (cinquantamila virgola zero zero) si intende onnicomprensivo del prezzo pattuito per la vendita del fondo, di cui al punto Art. 5, dell'esposta narrativa, e di ogni ulteriore diritto afferente la realizzazione, l'esercizio, la manutenzione, la gestione, il funzionamento e lo sfruttamento della sottostazione ed in generale del Parco fotovoltaico, nonché delle relative opere accessorie e di collegamento, anche con riferimento alle strade di accesso al sito, ivi compresa la costituzione di diritti di servitù di elettrodotto, di accesso, di passaggio e di ogni altra servitù od onere che potrà derivare dalla realizzazione, esercizio, manutenzione e sfruttamento del Parco fotovoltaico, il tutto con rispetto assoluto della proprietà e con l'utilizzo delle sole porzioni del Terreno strettamente necessarie all'esecuzione e manutenzione delle opere per l'esercizio delle attività indicate in premessa.

ART. 7

Le **Parti** convengono che la vendita del fondo è sospensivamente condizionata al verificarsi dei seguenti eventi:

a) Rilascio da parte di TERNA Spa della STMG che preveda quale punto di connessione quello della sottostazione da realizzarsi in Contrada La Guardiola nel Comune di Montecilfone (CB) in prossimità del fondo rustico oggetto della compravendita;

b) Ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la manutenzione e l'esercizio (ivi inclusa l'autorizzazione unica prevista ai sensi del d.lgs. 29 dicembre 2003 n.387) dei realizzandi parchi fotovoltaici per la produzione di energia

elettrica, ivi incluse tutte quelle autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'entrata in vigore di normative approvate prima dell'effettivo verificarsi della presente condizione.

c) Il Promittente Venditore dichiara sin d'ora l'assenza sul fondo in oggetto di qualsiasi vincolo ed onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole, l'assenza di diritti di ogni genere vantati da terzi e l'assenza di qualsivoglia vincolo ad onere che possa pregiudicare lo sfruttamento dei terreni da parte del "Promittente Acquirente", fatta eccezione per quanto meglio precisato nell'Art. 8.

Nel caso in cui una delle predette condizioni non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data della sottoscrizione del presente contratto preliminare, è data facoltà alla società **TAVENNA SOLAR PARK SRL** di richiedere una proroga al predetto contratto di ulteriori 12 (dodici) mesi, che sarà regolarmente concessa, a seguito di richiesta da effettuarsi 30 gg. prima della scadenza naturale. Decorso tale ulteriore termine, il presente contratto rimarrà definitivamente privo di efficacia, senza onere alcuno a carico delle Parti.

d) Nel caso in cui il **Promissario Acquirente** non versi quanto stabilito nei tempi previsti dallo stesso, il presente contratto si riterrà priva di efficacia senza nessun gravame per entrambe le parti.

A tal uopo, le Parti convengono che:

a) il Promissario Acquirente si obbliga ad effettuare a propria cura e spese eventuali frazionamenti catastali della porzione del terreno descritto al punto I, da utilizzare per l'installazione della sottostazione;

b) il Promittente Venditore per il perseguimento dei fini menzionati, anche durante il periodo di pendenza delle condizioni sospensive di cui all'art. 5 del presente contratto, si impegna a consentire ed a non ostacolare il libero accesso ai terreni da parte del personale del Promissario Acquirente ovvero di incaricati dalla medesima, al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, realizzazione, installazione, collaudo e messa in opera della sottostazione ed in generale dell'impianto fotovoltaico ed all'effettuazione di rilievi tecnici, geologici e di quant' altro necessario al rilascio delle autorizzazioni, permessi nullaosta per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, senza alterazione dei luoghi;

c) il Promittente Venditore si impegna a non compiere attività che possano risultare di intralcio e/o impedimento all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione della sottostazione ed in generale di Parchi Fotovoltaici, ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione e diminuiscano o rendano più oneroso e difficile l'esercizio dei diritti oggetto del presente contratto. Pertanto, in via meramente esemplificativa, il Promittente Venditore, nello svolgimento di un'eventuale attività agro-pastorale, non potrà piantare alberi ad alto fusto o costruire manufatti che possano interferire con le opere da realizzare o intralciare le attività di costruzione, gestione e manutenzione poste in essere dal Promissario Acquirente per la realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione del Parco Fotovoltaico;

d) il **Promittente Venditore**, per tutta la durata dei diritti nascenti dal presente contratto preliminare si impegna, sotto pena degli atti legali, a non sottoscrivere con altri soggetti, siano essi persone fisiche o giuridiche, altro patto, opzione, accordo o contratto rivolto a sviluppare impianti di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica o contestata a terzi di compiere attività che possano risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori per la realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dei parchi fotovoltaici oggetto del presente contratto preliminare.

e) il **Promittente Venditore** rilascia al **Promissario Acquirente** ampie e formali liberatorie riguardo le distanze da osservare per l'installazione delle opere ed infrastrutture inerenti la sottostazione, qualora sul terreno siano presenti abitazioni residenziali e non residenziali di cui gli stessi risultano essere in possesso e/o godimento a qualsiasi titolo.

f) Il **Promittente Venditore** dichiara e garantisce inoltre di avere piena conoscenza dell'attività cui verrà adibito il fondo di cui al punto l, dell'esposta narrativa, e di non avere alcuna pretesa ed alcun titolo connesso alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione della sottostazione.

g) il **Promittente Venditore** s'impegna a prestare la propria collaborazione per il rilascio di autorizzazioni, licenze e/o altri provvedimenti amministrativi eventualmente necessari per l'implementazione della sottostazione e per ogni altra opera connessa.

ART. 8

La "Parte Promittente Venditrice" è la piena e incondizionata titolare della Proprietà, **fatto salvo per il livello in favore del Comune di Montecilfone (CB) di cui in seguito**, e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta della società **TAVENNA SOLAR PARK srl**, stipulino il Contratto Definitivo o **TAVENNA SOLAR PARK srl** eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziali, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 7 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti e fatta eccezione per il citato livello in favore del Comune di Montecilfone.

A tal uopo la "Parte Promittente venditrice" si obbliga, entro la data di stipula dell'atto definitivo di compravendita, a procedere all'affrancazione del terreno in oggetto mediante apposito atto notarile, convenendo espressamente che la violazione del predetto adempimento comporterà l'automatica risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, oltre al risarcimento di tutti i danni eventualmente

subiti dal Promissario Acquirente in ragione della violazione della predetta garanzia.

La "Parte Promittente Venditrice" dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della società **TAVENNA SOLAR PARK srl**, stipulino il Contratto Definitivo o la società **TAVENNA SOLAR PARK srl** eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

La "Parte Promittente Venditrice" dichiara altresì:

(a) che sulla Proprietà non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni;

e

(b) di non aver beneficiato in passato e di non beneficiare attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare la Proprietà a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto.

La "Parte Promittente Venditrice" per tutto il periodo di validità del presente Accordo si obbliga a non concedere a terzi gli stessi diritti previsti a favore della Parte Acquirente.

La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risulta dal certificato rilasciato dal Comune di **MONTECILFONE** in data **19 ottobre 2021**, Protocollo n. 0006695, che la parte promittente venditrice allega in **originale** alla presente scrittura sotto la lettera "**C**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

ART. 8 bis

7.1 La "Parte Promittente Venditrice" si impegna a fornire alla **TAVENNA SOLAR PARK srl** i nominativi e gli indirizzi di tutti i coltivatori diretti aventi titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971, per poter effettuare la notifica entro giorni 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente accordo.

7.2 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 7.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente accordo, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

La "Parte Promittente Venditrice" sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto,

eventualmente formalizzate da ciascuno dei coltivatori diretti aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 7.1.

Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente accordo resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente accordo sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra la "Parte Promittente Venditrice" e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca la Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del prezzo di acquisto alla "Parte Promittente Venditrice".

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate da **TAVENNA SOLAR PARK srl** saranno a questa ultima comunque restituite a titolo definitivo dalla "Parte Promittente Venditrice".

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, **TAVENNA SOLAR PARK srl** avrà facoltà di recedere o meno dal presente accordo. Nel caso in cui decida di non recedere, il termine di cui all'art. 2 sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che questo ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dalla società **TAVENNA SOLAR PARK srl** per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico, **TAVENNA SOLAR PARK srl** si riserva il diritto di recedere dal presente accordo, dandone comunicazione scritta a "Parte Promittente Venditrice". In tale caso, "Parte Promittente Venditrice" sarà obbligata a restituire a **TAVENNA SOLAR PARK srl** le somme fino a tale data percepite da questa ultima.

ART. 9

Le Parti convengono che il rogito notarile verrà concluso nel termine di ventiquattro mesi dalla data della sottoscrizione del presente contratto preliminare, salvo il caso in cui la società **TAVENNA SOLAR PARK SRL** richieda una proroga di ulteriori dodici mesi, che sarà regolarmente concessa dal promittente venditore.

ART. 10

Le Parti convengono sin da ora che il Promissario Acquirente potrà recedere dal presente contratto preliminare per il venir meno delle prescritte autorizzazioni, concessioni, pareri, permessi e delle condizioni tecnico-economiche idonee alla realizzazione e/o

sfruttamento della sottostazione ed in generale del parco fotovoltaico. In particolare:

a) per il mancato ottenimento, anche in parte, dei permessi, delle concessioni e delle autorizzazioni necessarie per realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento del parco fotovoltaico; ovvero per la loro inadeguatezza ai fini dello sfruttamento economico dello stesso;

b) per la mancata concessione del punto di collegamento elettrico da parte delle autorità a ciò preposte (inclusa l'impossibilità di realizzare il completamento della costruzione della linea elettrica) e/o la concessione di un punto di collegamento elettrico che rendano, ad insindacabile giudizio del Promissario Acquirente, economicamente non conveniente la realizzazione dei Parchi fotovoltaici;

c) per la modificazione della normativa applicata al settore energetico (ad es. cambiamento delle tariffe), in modo tale che la gestione e lo sfruttamento dei parchi fotovoltaici non risulti più, ad insindacabile giudizio del Promissario Acquirente, convenienti economicamente;

d) per il cambiamento delle condizioni climatiche in modo tale che la gestione e lo sfruttamento dei Parchi fotovoltaici non risultino più, ad insindacabile giudizio del Promissario Acquirente, convenienti economicamente;

e) per l'impossibilità giuridica o materiale di sfruttamento dell'impianto;

f) per l'inosservanza delle obbligazioni convenute e sottoscritte nel presente contratto.

In caso di recesso, la Società è tenuta ad inviare al Promittente Venditore una raccomandata con avviso di ricevimento in cui dichiara la volontà di recesso. L'efficacia del recesso, pertanto, decorrerà dalla data di ricezione della suddetta raccomandata A/R.

In tale ipotesi di recesso da parte della Società, il Proprietario non sarà tenuto a restituire gli acconti ricevuti.

ART. 11

Le parti convengono che le spese per il presente rogito notarile sono a totale carico del Promissario Acquirente.

Il Promittente Venditore rilascia il proprio assenso alla **TAVENNA SOLAR PARK SRL** per l'eventuale cessione del presente contratto a favore di altri soggetti, siano essi persona fisica che persona giuridica, dichiarando di essere a conoscenza del fatto che il Promittente Acquirente potrà cedere a terzi, in tutto o in parte, il progetto per la realizzazione di tutto o di una parte del Parco Fotovoltaico e/o la proprietà e la gestione di tutto o di una parte dello stesso.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

ART. 12

Le Parti convengono sin da ora e di comune accordo che l'insorgenza di ogni controversia sull'interpretazione, validità,

efficacia, esecuzione, inadempimento, cessazione e risoluzione del presente contratto preliminare, dovrà essere decisa da un Collegio Arbitrale composto da tre arbitri di cui, uno nominato da ciascuna delle due Parti, ed il terzo, con funzione di Presidente, nominato dagli arbitri delle due Parti o in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale del luogo dove insiste l'immobile e dove il collegio avrà sede. L'arbitrato è da intendersi rituale e, per tutto quanto non espressamente disposto nel presente articolo, sarà sottoposto alle norme previste dal Codice di Procedura Civile vigente.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, primo aprile 2022.

Firmato: Gianluca Murazzo; Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 6.239

Raccolta n. 3.735

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **MURAZZO GIANLUCA**, nato a Termoli (CB) il sei marzo millenovecentottantacinque (6.03.1985), residente in Palata (CB) al Viale Kennedy, civico 12 (dodici);

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, primo aprile duemilaventidue (01.04.2022), al Viale Campo Sportivo civico 1. Sottoscritto alle ore quindici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato A al N. 6239
del Repertorio e al N. 3735
della Raccolta



Repertorio n. 23501

----- PROCURA SPECIALE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

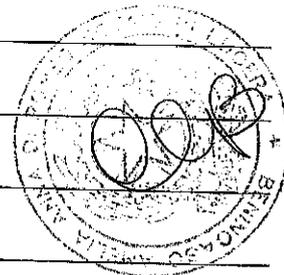
L'anno duemilaventidue il giorno ventitre del mese di marzo
in Pomezia (Rm), Via Luciano Manara n. 5, nel mio studio se-
condario.

Dinanzi a me FERNANDO ROSARIO GIAMPIETRO, notaio in Roma,
con studio alla Via Nicolò Paganini n. 1, iscritto nel Ruolo
del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velle-
tri e Civitavecchia

----- si costituisce -----

- il signor MURAZZO MARIO, nato a Palata (Cb) il 31 maggio
1952, residente in Roma, Via Federico Cassitto n. 46, codice
fiscale MRZ MRA 52E31 G257I, di stato civile libero.

Della identità personale io Notaio sono certo, con il presen-
te atto nomina e costituisce suo procuratore speciale, il si-
gnor MURAZZO GIANLUCA, nato a Termoli (Cb) 6 marzo 1985, re-
sidente in Palata (Cb) Viale Kennedy n. 12, affinché in suo
nome, vece, conto e rappresentanza prometta di vendere alla
società "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Ca-
paccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con numero di
codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di
Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, la proprietà del
TERRENO sito in agrò di MONTECILFONE (CB) alla Contrada "Di-
fesa Montingolfo", della superficie catastale di Ha 0.56.90



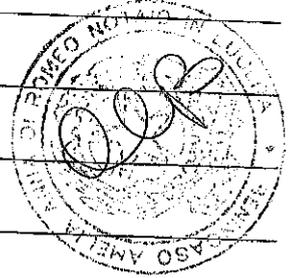


(ettari zero, are cinquantasei, centiare novanta); riportato in Catasto Terreni del Comune di Montecilfone in ditta a "MuraZZo Mario, livellario, e Comune di Montecilfone, diritto del Concedente", con la consistenza di: "Foglio 8 p.lla 35, ha 0.56.90, seminativo, cl.1, RDE 23,51, RAE 17,63". -----

A tal uopo conferisce al nominato procuratore ogni facoltà opportuna e necessaria per l'espletamento del presente incarico, quali in ispecie quelle di meglio descrivere il terreno da promettere in vendita, nei dati catastali, nei confini e nella consistenza, integrando o rettificando quelli sopra riportati; dare le garanzie di legge; immettere nel possesso materiale l'acquirente; fare precisazioni e dichiarazioni in ordine alla provenienza del terreno oggetto di trasferimento; convenire il corrispettivo; concedere le modalità di pagamento del saldo e degli acconti; ricevere acconti; convenire clausole in ordine alla prelazione agraria; consentire la apposizione di condizioni risolutive; consentire la cessione del contratto da parte del Promissario Acquirente ai sensi degli artt. 1406 e 1407 del c.c.; concedere contestualmente alla società un diritto di opzione per l'acquisto del citato terreno ex art. 1331 del c.c., convenendo clausole, patti e condizioni per l'esercizio dell'accettazione da parte dell'acquirente; rilasciare quietanza e rinunciare alla ipoteca legale; rendere tutte le dichiarazioni richieste dalla Legge, anche a fini fiscali. -----

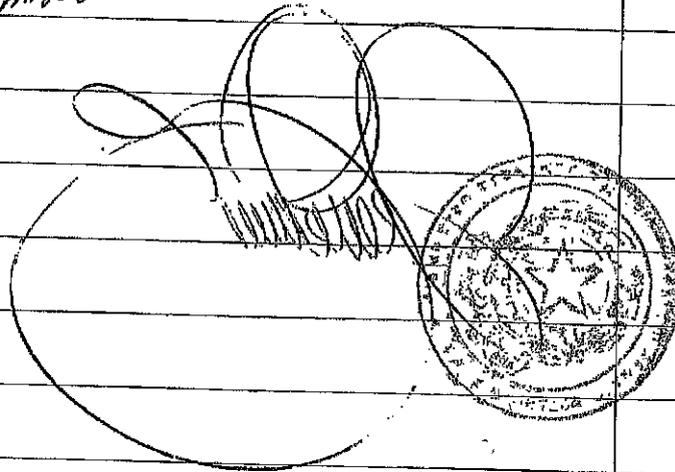


Il tutto con promessa di rato e valido, senza ulteriore ratifica o conferma.



Del presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio, in quattro facciate di un foglio, ho dato lettura alla parte, che lo approva e lo sottoscrive.

M. M. M. M. *M. M. M.*



*Certifico io sottoscritto dottor Fernando Rosario Giampietro
Notaio in Roma iscritto presso il Collegio Notarile di Roma
che quanto sopra è copia su supporto informatico conforme
all'originale documento su supporto cartaceo nei miei atti.
Notaio Fernando Rosario Giampietro.*

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO

Io qui sottoscritta Dott.ssa AMELIA ANNA BENINCASO, Notaio in Lucera, iscritta
nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

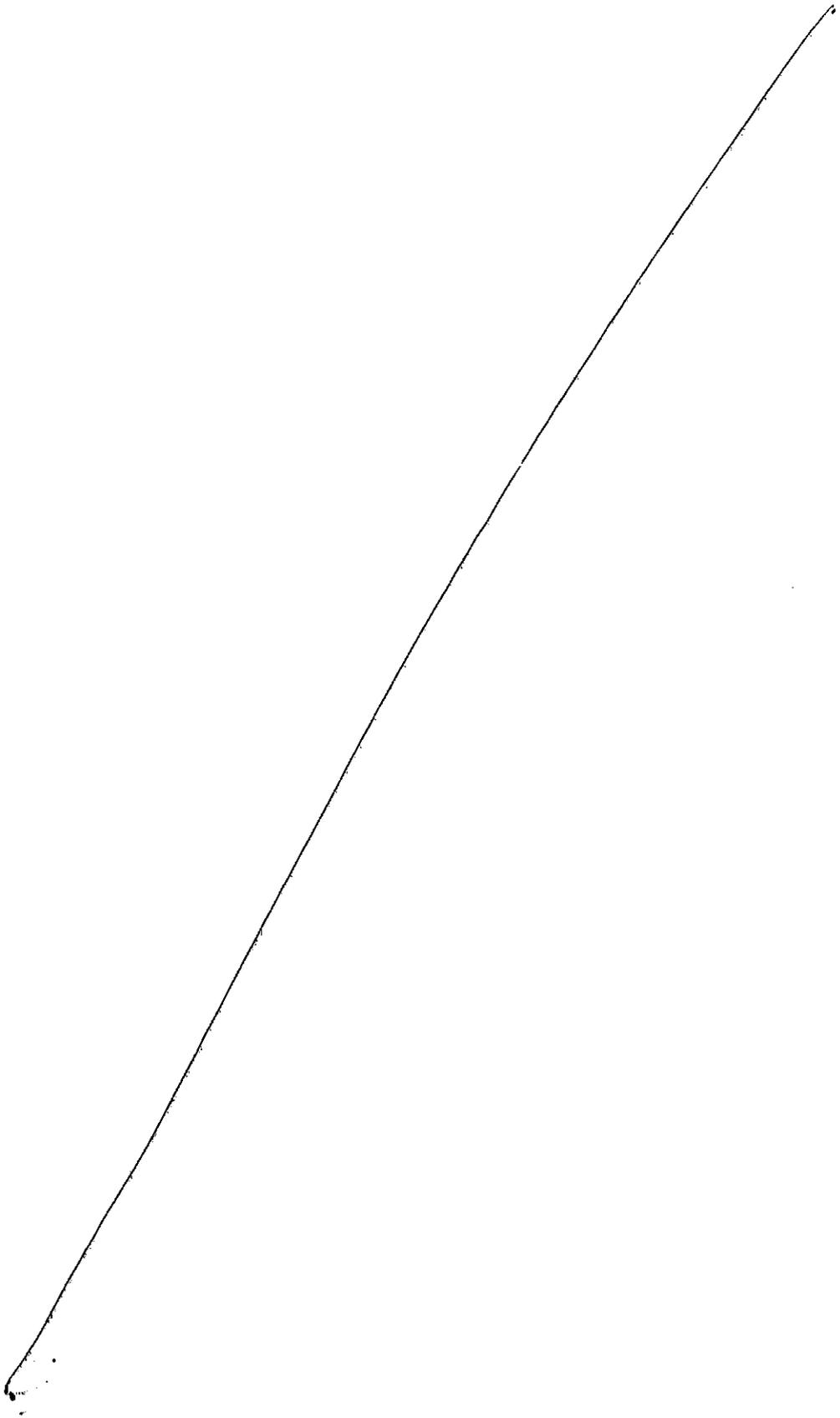
CERTIFICO

che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di numero quattro
facciate su numero due fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su
supporto informatico e certificata dal Notaio Fernando Rosario Giampietro di
Roma conforme all'originale con firma digitale, ai sensi degli artt. 57 bis comma II
e 47 ter comma III della Legge 89/1913, nonché ai sensi dell'art. 23, comma 2 bis,
d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Lucera, primo aprile duemilaventidue (01.04.2022)

Amelia Anna Benincaso





FOGLIO 8 COMUNE DI MONTÉCILFONE
MURAZZO MARIO

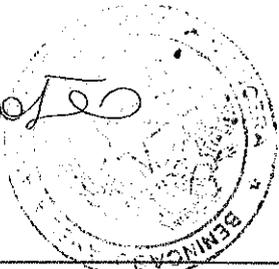
LEGENDA



○ PARTICELLE INTERESSATE c.6

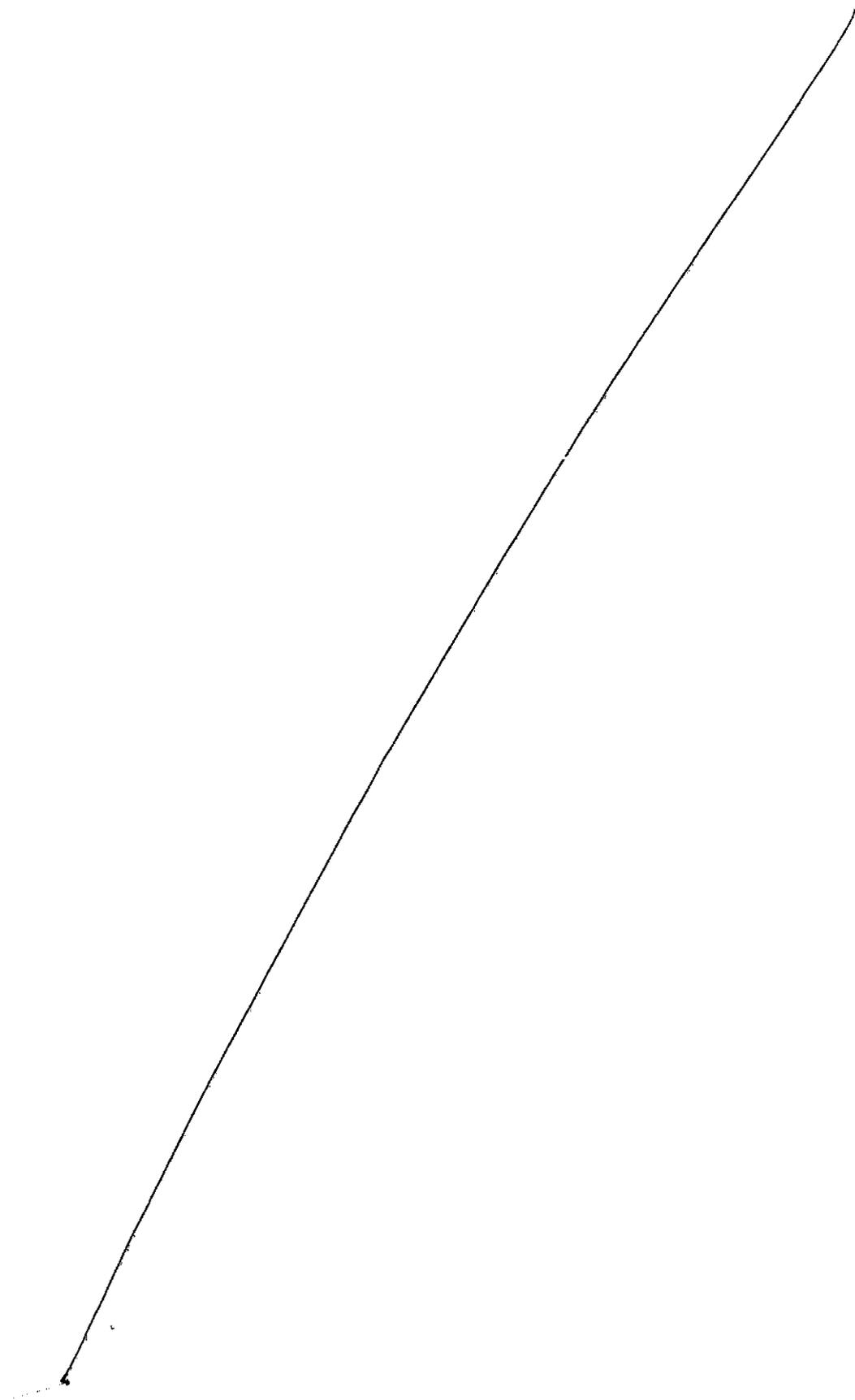
Allegato **B** al N. **6239**
del Repertorio e al N. **3735**
della Raccolta

Amelio Be... ..



SCALA 1:2.000





Allegato **C** al N. **6239**
del Repertorio e al N. **3735**
della Raccolta.



**COMUNE DI MONTECILFONE**
PROVINCIA DI CAMPOBASSO
Via Roma, 109 C.A.P. 86032 -
C.F. 82004010706 - P.I. 00069040707
pec. : comune.montecilfonecb@legalmail.it
tel. 0875.979130 - 976810 - fax 0875.979243

Servizio Assetto del Territorio- Ufficio Tecnico tel. 0875-979130 int. 3
LL.PP.- Urbanistica - Sportello Unico Edilizia e Espropriazioni - Servizi Cimiteriali - Depurazione Acque -
Responsabile del Servizio - MANES Geom. Giorgio Sindaco

Il Responsabile del Servizio

Vista l'istanza del Sig. MARSICANO Giovanni, nato a Agropoli il 12.05.1975 e residente in Capaccio-Paestum in via Athena n. 29, pervenuta al protocollo in data 14.10.2021 al n. 6615;
Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione, approvato con deliberazione n.1988 del 30.04.1992 della Giunta Regionale;
Vista la dichiarazione di esenzione dal bollo, ai sensi dell'allegato B, art. 21 del D.P.R. 26.10.1972, n.642 ;
Vista la delibera di G.R. n. 906 del 21.06.2002;
Visto l'art.30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 " Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

Certifica

che le particelle nn. 35-34 del foglio 8 ricadono in zona E - AGRICOLA

l'edificabilità in tale zona è regolata dai seguenti indici urbanistici :

- | | | |
|--|---------|----------------------------|
| • Indice di fabbricabilità territoriale | mc/mq | 0,01 |
| • attrezzature-aree per l'istruzione | mq/mq | 4,00 |
| • attrezzature-interesse comune | mq/mq | 2,00 |
| • Destinazione | | Costruzioni rurali |
| • Indice di fabbricabilità fondiaria(abitazione) | mc/mq | 0,03 |
| • Indice di fabbricabilità fondiaria (annessi) | mc/mq | 0,07 |
| • Indice di copertura | mq/mq | 0,10 |
| • Altezza max | mt. | 7,50 |
| • Numero di piani | n. | 2 |
| • distacco dagli edifici in rapporto all'altezza | mt/mt | 1,5/H |
| • distanza dagli edifici in assoluto | mt. | 10,00 |
| • distacco dai confini in rapporto all'altezza | mt./mt. | H/1 |
| • distanza dai confini in assoluto | mt. | 5,00 |
| • Distacco da Strade Statali-Provinciali-Comunali | D.M. | 1.04.1968 e ss.mm. |
| • Distanze di stalle e simili da zone residenziali | mt. | 200,00 |
| Per impianti produttivi (zootecnici ecc...) | | |
| • lotto minimo | mq. | 2500 |
| • Indice di copertura | | non superiore a mq/mq 0,30 |
| • Distanza dai Confini | | non minore di mt. 15,00 |
| • l'intero volume sarà comprensivo di eventuale ricovero del guardiano (nei limiti di mq.30). | | |

Nella zona E è consentito l'accorpamento dei lotti di proprietà o disponibilità ricadenti nell'agro comunale fino ad un massimo di mq. 10.000 (diecimila) oltre il lotto di sedime. L'indice fondiario per la residenza, pari a 0,03 va rapportato all'intero lotto a disposizione; allo stesso lotto a disposizione va

rapportato l'indice fondiario degli annessi pari a 0,07.

Certifca altresì

che le particelle del foglio 8 nn. 35-34 il Comune di Montecilfone risulta - concedente - dei diritti di livello.

Si rilascia ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380.

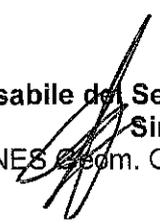
Il presente certificato rientra nel campo di applicazione dell'art. 15 della Legge n. 183/2001 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato-Legge di stabilità 2012*) e pertanto può essere oggetto di autocertificazione e viene rilasciato con la prescritta dicitura " il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Il Tecnico Comunale

Il Responsabile del Procedimento
ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/1990
GALLINI Geom. Vincenzo



Responsabile del Servizio
Sindaco
MANES Geom. Giorgio





Anna Maria Lembo
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) MURETTA CLAUDIA, nata a Tavenna (CB), il venti aprile millenovecentosessantuno (20.4.1961), residente in Montenero di Bisaccia (CB) alla Via Vittorio Argentieri, civico 203 (duecentotré), N.C.F. MRT CLD 61D60 L069X, coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni.

2) MURETTA MARIA GIOVANNA, nata a Tavenna il cinque febbraio millenovecentocinquantesette (5.02.1957), residente in Termoli (CB), alla via Venezia, civico 28 (ventotto), N.C.F.: MRT MGV 57B45 L069R, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

3) MURETTA CLAUDIA, come innanzi generalizzata, quale procuratore speciale di:

- **VIZZARRI ADA**, nata a San Felice del Molise (CB), il diciassette maggio millenovecentotrentasei (17.05.1936), residente in Tavenna al Vico IV Belvedere, civico 3 (tre), N.C.F.: VZZ DAA 36E57 H833M, vedova, giusta procura speciale a rogito del Notaio Moschetta Alessandra di Montenero di Bisaccia, Rep. 3850, del 18 marzo 2022, che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A", (**qui di seguito denominato "parte promittente venditrice"**)

e

4) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO**, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla via Piana civico 10, N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. MURETTA CLAUDIA, per la quota dei 3/4 (tre quarti) e MURETTA MARIA GIOVANNA per la quota di 1/4 (un quarto), sono proprietarie del **TERRENO** sito in agro Tavenna (CB), alla Contrada "Peticone", della superficie catastale di **Ha 0.39.50** (are trentanove e centiare cinquanta); confinante con la p.lla 486 di proprietà di D'Ortona

Antonio, con la p.lla 485 di proprietà di D'Aloiso Antonio e Nicola, con la p.lla 488 di proprietà di Muretta Claudia e con strada comunale, salvi altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Tavenna in ditta "Muretta Claudia, proprietà per 1/1", con la consistenza di:

"Foglio 8 p.lla 487, ha 0.39.50, semin. cl.1, RDE 14,28, RAE 13,26".
STORIA CATASTALE: La p.lla 487 del Foglio 8 deriva dalla originaria p.lla 18 dello stesso Foglio 8, in virtù di Frazionamento del 26/11/1988 in atti dal 17/02/1989 (6.1/1988).

C. MURETTA CLAUDIA e VIZZARRI ADA, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuna, sono proprietarie del **TERRENO** sito in agro Tavenna (CB), alla Contrada "Peticone", della superficie catastale di **Ha 1.35.50** (ettari uno, are trentacinque e centiare cinquanta); confinante con la p.lla 486 di proprietà di D'Ortona Antonio, con la p.lla 487 di proprietà Muretta Claudia e Maria Giovanna, con proprietà Soriano, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Tavenna in ditta "Muretta Claudia, proprietà per 1/1", con la consistenza di: **"Foglio 8;**

- **p.lla 488, ha 0.39.50**, seminativo, cl.1, RDE 14,28, RAE 13,26

- **p.lla 489 ha 00.96.00** seminativo, cl 1, RDE 34,714, RAE 32,23".

STORIA CATASTALE: Le p.lle 488 e 489 del Foglio 8 derivano dalla originaria p.lla 18 dello stesso Foglio 8, in virtù di Frazionamento del 26/11/1988 in atti dal 17/02/1989 (6.1/1988).

D. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

E. le Proprietarie sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - **MURETTA CLAUDIA e MURETTA Maria Giovanna**, ciascuna per i propri diritti e solidalmente per l'intero, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere a "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**B**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo

di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 1BIS - Oggetto dell'accordo

1.1 - **MURETTA Claudia e VIZZARRI Ada**, quest'ultima a mezzo del suo procuratore speciale, ciascuna per i propri diritti e solidalmente per l'intero, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere a "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria innanzi allegata.

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo

di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

DISPOSIZIONI COMUNI

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

I prezzi di acquisto delle Proprietà sono convenuti a misura tra le Parti, e sono pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula dei contratti definitivi
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale,

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziali, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti, fatta eccezione per la trascrizione di **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 6 giugno 2001 ai nn. 4337 reg.part. e 5527 reg.gen., a favore del Comune di Tavenna (CB), C.F. 00225310705, e contro i coniugi Muretta Giberto, nato a Tavenna (CB) il 3 gennaio 1924, e Vizzarri Ada, nata a San Felice del Molise (CB), il 17 maggio 1936, nascente da atto a rogito del Notaio Greco Vincenzo di Termoli dell'8 maggio 2001, Rep. 62686, gravante sulle p.lle 488 e 489 del foglio 8 oggetto del presente atto.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 – In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica dei terreni oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative agli stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di Tavenna in data 29 settembre 2021, che la parte promittente venditrice allega in copia conforme alla presente scrittura sotto la lettera "C"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui

alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis

Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita di cui all'art. 1 è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 350,00** (trecentocinquanta virgola zero zero), **a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario eseguito in data 12 febbraio 2022, presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Soc. Coop, a favore di conto corrente acceso presso BPER BANCA SPA, CRO n.: 0843100066290105487614176140IT;

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'anticiclaggio.

Di detta somma di euro 350,00 (trecentocinquanta virgola zero zero) la Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria**.

c) il corrispettivo della vendita di cui all'art. 1BIS, è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 525,00** (cinquecentoventicinque virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla parte promittente venditrice entro cinque giorni da oggi;

- il saldo verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile dei contratti definitivi ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 525,00 (cinquecentoventicinque virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione
previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della

prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli

impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso

soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

La parte promittente venditrice dichiara quanto segue:

Il terreno distinto dalla p.lla 487 del foglio 8 si apparteneva a Muretta Giuseppe, per acquisto fattone in regime patrimoniale di comunione, dall'Orfanotrofio Femminile Francesco Berchicci, con sede a Palata, C.F. 82005250707, giusta atto di Compravendita del 2 dicembre 1988, a rogito del Notaio Greco Vincenzo, di Termoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 23 dicembre 1988 ai nn. 12110/14463.

In data 8 aprile 2004 decedeva Muretta Giuseppe, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblicato con Verbale del Notaio Bafunno Andrea, in data 4 agosto 2004, registrato all'Ufficio del Registro di Vasto il 13 agosto 2004 al n. 1237 Serie 1, con il quale attribuiva la piena proprietà del suddetto terreno in favore della nipote (figlia del fratello Giberto) Muretta Claudia, nata a Tavenna (CB), il 20 aprile 1961.

La dichiarazione di successione in morte di Muretta Giuseppe è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli il 6 settembre 2005 al n. 24, Volume 28 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 16 novembre 2006 ai nn. 9686/13052 e successiva modificativa registrata all'Agenzia delle Entrate di Termoli al n. 12, vol. 9990, e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Campobasso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 marzo 2022 ai nn. 2302/2727.

In data 6 dicembre 2016 decedeva PASSUCCI LIDA, (coniuge di Muretta Giuseppe) la quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù testamento pubblico ricevuto dal Notaio Alessandra Moschetta di Montenero di Bisaccia in data 30 giugno 2016, Rep. 18 atti di Ultima Volontà, con il quale ha istituito eredi universali del suo patrimonio le nipoti Muretta Claudia e Muretta Maria Giovanna, in parti uguali ed indivise tra loro.

La dichiarazione di successione in morte di Passucci Lida è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Termoli in data 3 febbraio 2022 al n. 13, vol. 9990 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Campobasso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 marzo 2022 ai nn. 1949/2311.

Le p.lle 488 e 489 del foglio 8 si appartenevano a Muretta Giberto, nato a Tavenna, il 3 gennaio 1924, per acquisto fattone, **in regime patrimoniale di comunione legale dei beni** con il coniuge Vizzarri Ada, dall'Orfanotrofio Femminile Francesco Berchicci, giusta atto di Compravendita del 2 dicembre 1988, a rogito del Notaio Greco Vincenzo, di Termoli, Rep. 22533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 23 dicembre 1988 ai nn.12106 reg.part. e 14459 reg. gen.

In data 28 gennaio 2014 decedeva Muretta Giberto, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblicato con Verbale del Notaio Pietro Coppola Postiglione in data 19 marzo 2014, registrato all'Ufficio del Registro di Vasto (CH) il 19 marzo

2014 al n.762 Serie 1T, con il quale attribuiva la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno in favore della figlia Muretta Claudia.

La dichiarazione di successione in morte di Muretta Giberto è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli (CB) il 9 aprile 2014 al n. 327 Vol.9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 27 maggio 2014 ai nn. 3860 reg.part. e 4832 reg.gen.

La mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza delle successioni in morte di Muretta Giuseppe, Passucci Lida e Muretta Gilberto (danti causa delle promittenti venditrici), sopra citate, saranno verranno realizzate mediante trascrizione delle relative accettazioni tacite di eredità, contestualmente alla trascrizione del presente atto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della parte promittente venditrice.

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura, unitamente a quanto allegato, è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 21 marzo 2022

Firmato: Claudia Muretta; Muretta Maria Giovanna; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 4.966

Raccolta n. 3.588

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta Dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **MURETTA CLAUDIA**, nata a Tavenna (CB), il venti aprile millenovecentosessantuno (20/04/1961), residente in Montenero di Bisaccia (CB) alla Via Vittorio Argentieri, civico 203 (duecentotré), N.C.F. MRT CLD 61D60 L069X;

- **MURETTA MARIA GIOVANNA**, nata a Tavenna il cinque febbraio

millenovecentocinquantasette (5.02.1957), residente in Termoli (CB) alla Via Venezia civico 28 (ventotto), N.C.F.: MRT MGV 57B45 L069R;

- **DE ANGELIS GIANCARLO**, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla via Piana civico 10, N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato. alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022), al Viale Campo Sportivo, civico uno.

Sottoscritto alle ore dodici e minuti trenta.

Firmato: Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato *A* al N. *4966*
del Repertorio e al N. *3388*
della Raccolta.

N.3.850 Repertorio

----- PROCURA SPECIALE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventidue il giorno diciotto del mese di marzo -

----- 18 marzo 2022 -----

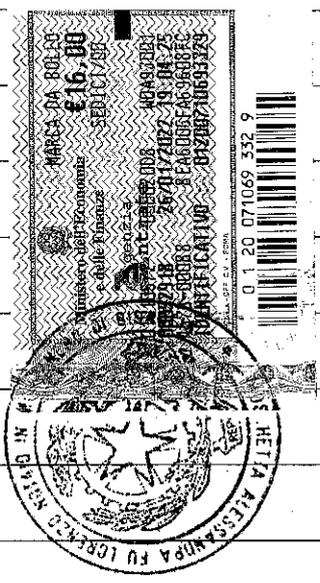
In Tavenna (CB) al Vico IV Belvedere n. 3, nell'abitazione
della signora VIZZARRI Ada, qui richiesto. -----

Avanti a me dottoressa Alessandra Moschetta, notaio in
Montenero di Bisaccia (CB), con lo studio alla Via Vittorio
Emanuele n. 19, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili
Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, e alla presenza dei
signori: -----

- Bucchicchio Cristiano, nato a TERAMO (CB)
il 9 dicembre 1975, residente in TERAMO
(CB) alla Via Circoscrizionale Nord N. 43; -
- Lamerzia Calvitti Cosentino, nato a
TERAMO (CB) il 15 ottobre 1954, lui re-
sidente al Vico VI del dole N. 10; -----

testimoni noti, idonei e richiesti, si è costituita la
signora: -----

- **VIZZARRI Ada**, nata a San Felice del Molise (CB) il 17
maggio 1936, residente in Tavenna (CB) al Vico IV Belvedere
n. 3, Codice Fiscale VZZ DAA 36E57 H833M, la quale dichiara



di essere vedova. -----

La medesima, della cui identità personale io notaio sono certo, mi chiede di ricevere il presente atto, con il quale dichiara di nominare, come in effetti nomina e costituisce in sua speciale, per quanto infra generale, **procuratrice** la figlia signora **MURETTA Claudia**, nata a Tavenna (CB) il 20 aprile 1961, residente in Montenero di Bisaccia (CB) alla Via Vittorio Argentieri n. 203, Codice Fiscale MRT CLD 61D60 L069X, affinché in suo nome, vece conto e rappresentanza prometta di vendere, in concorso con essa procuratrice, alla società "**TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.**", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, tutti i diritti di sua spettanza sui **TERRENI** siti in agro di **TAVENNA (CB)** *solo*

Consiglieri PESTICOLS

della superficie catastale complessiva di Ha 1.35.50 (ettari uno, are trentacinque e centiare cinquanta); riportati in Catasto Terreni del Comune di Tavenna (CB) in ditta erroneamente alla sola "MURETTA Claudia nata a Tavenna il 20/04/1961 proprietà per 1/1", nel **Catasto Terreni** del Comune di **Tavenna, al Foglio 8 particelle: -----**

488, seminativo cl. 1, are 39 ca 50 R.D. Euro 14,28 R.A. Euro 13,26; -----

489, seminativo cl. 1, are 96 ca 00 R.D. Euro 34,71 R.A.

Euro 32,23. -----

A tal uopo conferisce alla nominata procuratrice ogni facoltà opportuna e necessaria per l'espletamento del presente incarico, quali in ispecie quelle di meglio descrivere i terreni da promettere in vendita, nei dati catastali, nei confini e nella consistenza, integrando o rettificando quelli sopra riportati; dare le garanzie di legge; immettere nel possesso materiale l'acquirente; fare precisazioni e dichiarazioni in ordine alla provenienza dei terreni oggetto di trasferimento; convenire il corrispettivo; concordare le modalità di pagamento del saldo e degli acconti; ricevere acconti; convenire clausole in ordine alla prelazione agraria; consentire la apposizione di condizioni risolutive; consentire la cessione del contratto da parte del Promissario Acquirente ai sensi degli artt. 1406 e 1407 del c.c.; concedere contestualmente alla società un diritto di opzione per l'acquisto del citato terreno ex art. 1331 del c.c., convenendo clausole, patti e condizioni per l'esercizio dell'accettazione da parte dell'acquirente; rilasciare quietanza e rinunciare alla ipoteca legale; rendere tutte le dichiarazioni richieste dalla Legge, anche a fini fiscali. Il tutto con promessa di rato e valido, senza ulteriore ratifica o conferma. -----

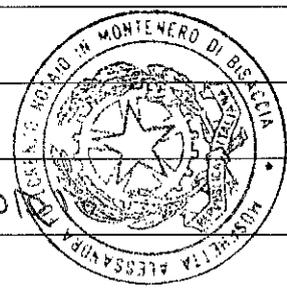
La signora VIZZARRI Ada dichiara, presenti i testimoni, di poter sottoscrivere il presente atto solo con grave

difficoltà per desuetudine e tarda età. -----

----- Richiesto,

ricevo il presente atto che, scritto parte di mio pugno e parte da persona di mia fiducia su tre facciate e quanto della presente quarta di un foglio, viene da me notaio letto, presenti i testimoni, alla comparente, che lo approva e con i testimoni e me notaio lo sottoscrive -----

*Giuseppe Aldo
Benedetto Gushman
Giacca Jovella Calitti
(deputato alla Camera)*



COMUNE DI TAVENNA (CB) FOGLIO 8

SIG.RI

MURETTA CLAUDIA
VIZZARRI ADA

Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV

486

487

488

PETICIONE

490

484

485

483

*Co. Agelli S.p.A.
Muretta Claudia
Muretta Maria Piazzano*

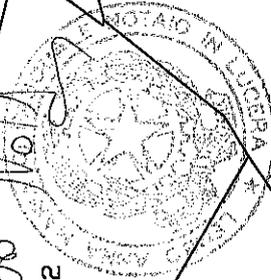
481

489

MIA

482

Maria Muro



477

480

Allegato B al N. *4966*
del Repertorio e al N. *3588*
della Raccolta

493



Allegato al N. 1966
del Repertorio al N. 3588

COMUNE DI TAVENNA

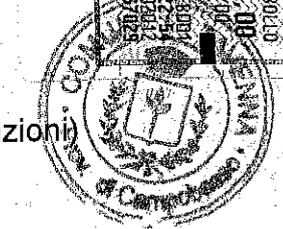
(Provincia di Campobasso)

Viale Regina Elena n. 8/A - C.A.P. 86030 - C.F./P. IVA N. 00225310705
Tel. 087597244 e-mail: - comune.tavennacb@legalmail.it-- C/C POST. N. 10695864

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e succ. modificazioni ed integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA



VISTA la domanda presentata dall'Ing. Marsicano Giovanni nato in Agropoli il 12.05.1975 e residente in Capaccio-Paestum in via Athena n. 29, acquisita agli atti prot. n. 4178 del 23.09.2021

VISTO il vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione;

VISTO l'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli Art. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, N. 267;

CERTIFICA

che le aree sottoindicate ed ubicate in questo Comune hanno destinazione urbanistica:

Zona "E" - rurale:

- Foglio n. 7, Particella n. 108;
- Foglio n. 8, Particelle n. 491 - 492 - 490 - 489 - 488 - 482 - 481 - 485 - 483 - 484 - 487 - 486 - 480 - 478 - 476 - 479 - 493 - 472 - 473 - 496 - 23 - 477 - 494 - 396 - 18;
- Foglio n. 9, Particelle n. 371 - 340 - 370 - 412 - 374 - 155 - 376 - 162 - 152 - 150 - 154 - 375 - 373 - 369 - 151 - 149 - 158;
- Foglio n. 10, Particelle n. 40 - 100 - 41 - 30 - 31 - 32 - 169 - 78 - 39 - 240 - 33 - 241 - 29 - 170 - 34;
- Foglio n. 11, Particelle n. 85 - 161 - 163 - 162;
- Foglio n. 11, Particella n. 191 con sovrastante fabbricato;

Zona "E" - rurale ha le seguenti prescrizioni:

- Lotto minimo mq. 1.000;
- IFR (Indice Fondiario per Residenza) 0,03 mc./mq.;
- IFA (Indice Fondiario per Annessi) 0,12 mc./mq.;
- RC (Rapporto di Copertura) 0,20 mq./mq.;
- HR (Altezza massima relativa all'alloggio) mt. 7,50;
- Numero dei piani 2 + S;
- DC (Distanza dai Confini) non minore di H/2 ed in assoluto a mt. 5,00;
- DF (Distanza dai corpi di Fabbrica) mt. 10,00.

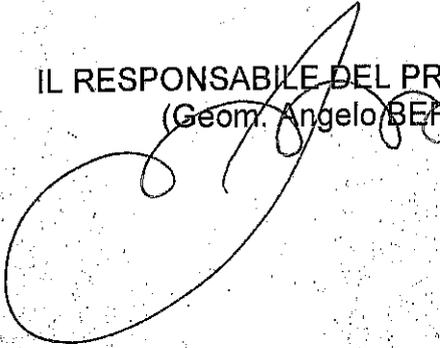
E' possibile l'asservimento, per la parte da destinare alla residenza, di una superficie, compresa quella del lotto su cui si interviene, non superiore a mq. 15.000; mentre per i manufatti a destinazione esclusivamente rurale non vengono posti particolari vincoli per l'asservimento.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio".

Tavenna, li 29.09.2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Angelo BERARDI)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(Giuseppe LAMELZA)



Repertorio n. 6162

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

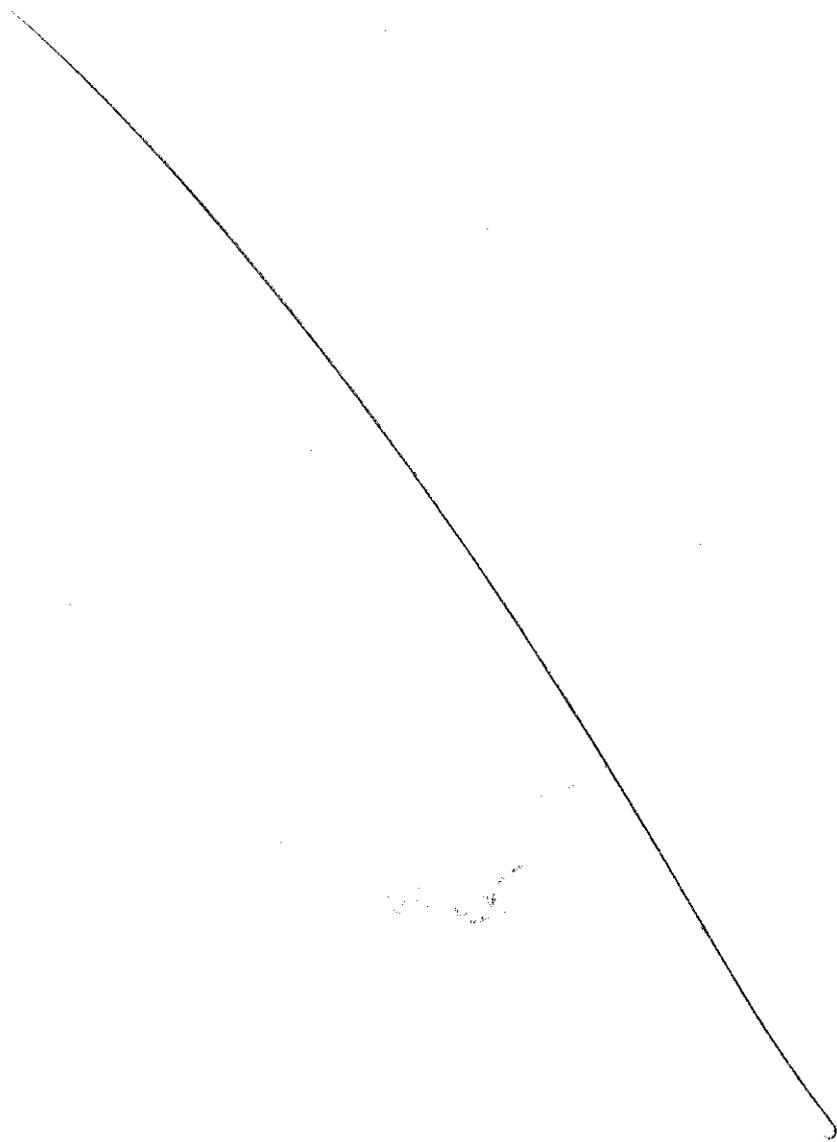
che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso







*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SORIANO MARIO VALERIANO, nato a Tavenna (CB) il venticinque gennaio millenovecentocinquantadue (25.01.1952), ivi residente al Viale Regina Elena, civico 64 (sessantaquattro), N.C.F.: SRN MVL 52A25 L069W, coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (**qui di seguito denominato "parte promittente venditrice"**)

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. SORIANO Mario Valeriano è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di Tavenna (CB), della superficie catastale di **Ha 6.41.90** (ettari sei, are quarantuno, centiare novanta), confinante con Strada Comunale su due lati, con proprietà dei germani Montedorisio, con proprietà Cianci-Mattiacchio, con proprietà Moteodorisio Alberto ed Emilio, con Iuliano Giuseppina, salvi altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di Tavenna (CB) in ditta a "Soriano Mario Valeriano, proprietà per 1/1" con la consistenza di: "**Foglio 8:**

- **p.lla 481**, ha 1.55.10, seminativo, cl. 1, RDE 56,07, RAE 52,07;
- **p.lla 482 AA**, ha 0.55.09, seminativo, cl. 1, RDE 19,92, RAE 18.49;
- 482 AB**, ha 0.00.11, pascolo, cl. 2, RDE 0.01, RAE 0,01;
- **p.lla 490**, ha 1.03.00, seminativo, cl. 1, RDE 37,24, RAE 34,58;
- **p.lla 491**, ha 2.20.60, seminativo, cl. 1, RDE 79,75, RAE 74,05;
- **p.lla 492**, ha 0.72.00, seminativo, cl. 1, RDE 26,03, RAE 24,17;
- **p.lla 493**, ha 0.36.00, seminativo, cl. 3, RDE 5,58, RAE 10.23."

STORIA CATASTALE: Le p.lle 481, 482, 490, 491, 492 del foglio 8

derivano dalla originaria p.lla 18 dello stesso foglio 8; la p.lla 493 deriva dalla originaria 186 dello stesso foglio 8, in virtù di Frazionamento del 26/11/1988 in atti dal 17/02/1989 (6.1/1988).

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. SORIANO Mario Valeriano è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - **SORIANO Mario Valeriano**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere ridotta del 25% (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo come infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevoca-

bilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese

dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

4.3 - La parte promittente venditrice si impegna, nel caso dell'ottenimento della Autorizzazione Unica Regionale da parte dell'acquirente, allo sgombero a sue spese di qualsiasi pianta (querce, canneti, etc.) presenti sui terreni oggetto del contratto e indicati nella planimetria allegata.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti, fatta eccezione per la trascrizione di **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso il 23 dicembre 1988 ai nn. 12117 reg. part. e 14470 reg. gen., a favore di Lamelza Antonietta Emilia, nata a Tavenna il 15 febbraio 1927, e Iurescia Antonietta Teresa, nata a Tavenna il 6 febbraio 1935, contro l'Orfanotrofio Femminile Francesco Berchicci, nascente da atto del 2 dicembre 1988 a rogito del Notaio Vincenzo Greco di Termoli, Rep. 22.533, contenente costituzione di servitù di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, a carico della p.lla 481 del foglio 73, al fine di raggiungere la Strada Comunale Peticone.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese

alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 – In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal **Comune di Tavenna** in data 29 SETTEMBRE 2021, che la parte promittente venditrice allega in originale alla presente scrittura sotto la lettera "B"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti con-

sce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civili in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 1.284,00** (milleduecentottantaquattro virgola zero zero), a **titolo di acconto**, mediante bonifico bancario eseguito in data 12 febbraio 2022, presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Soc. Coop, a favore di conto corrente intestato a Soriano Mario Valeriano acceso presso Postelitaliane Spa, CRO n.: 0843100066289600487614176140IT

- **Euro 1.926,00** (millenovecentoventisei virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla parte promittente venditrice entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di euro 1.284,00 (milleduecentottantaquattro virgola zero zero) la Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria**.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di cui innanzi a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziale.

rio alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depo-

siterà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declaratoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte promittente venditrice per averlo ricevuto dal nipote ex fratre Soriano Daniele, nato a Tavenna (CB) il 6 luglio 1967, in virtù di atto di Donazione del 3 aprile 1999 a rogito del Notaio Litterio Camillo di Vasto (CH), Rep.101769, Racc.20008, registrato all'Ufficio del Registro di Vasto il 22 aprile 1999 al n. 599 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 3 maggio 1999 ai nn. **3102** reg.part. e 4162 reg.gen. Con riferimento alla su citata provenienza donativa, le parti si dichiarano pienamente edotte del disposto normativo di cui all'art. 563 del c.c. in ordine alla improponibilità della eventuale "azione di restituzione" nei confronti del terzo acquirente in caso di decorso del termine ventennale dalla trascrizione della donazione.

Tuttavia, a richiesta della società acquirente, la "Parte promittente venditrice" si obbliga, per sé e/o propri eredi o aventi causa, a prestare contestualmente alla stipula dell'atto definitivo ogni collaborazione, ed in particolare a stipulare apposita polizza fideiussoria "Donazione Sicura" ovvero apposito atto di acquiescenza, laddove ricorrano i presupposti di legge, per evitare i danni alla parte acquirente derivanti dall'eventuale esperimento di azioni di riduzione e di restituzione da parte di legittimari lesi e/o pretermessi del donante.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espressa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

- i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o
- ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della parte promittente venditrice.

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura, unitamente a quanto allegato, è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 21 marzo 2022.

Firmato: Mario Valeriano Soriano; Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 6.186

Raccolta n. 3.696

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

SORIANO MARIO VALERIANO, nato a Tavenna il venticinque gennaio millenovecentocinquantadue (25.01.1952), ivi residente al Viale Regina Elena, civico 64 (sessantaquattro), N.C.F.: SRN MVL 52A25 L069W,

MARSICANO GIOVANNI, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

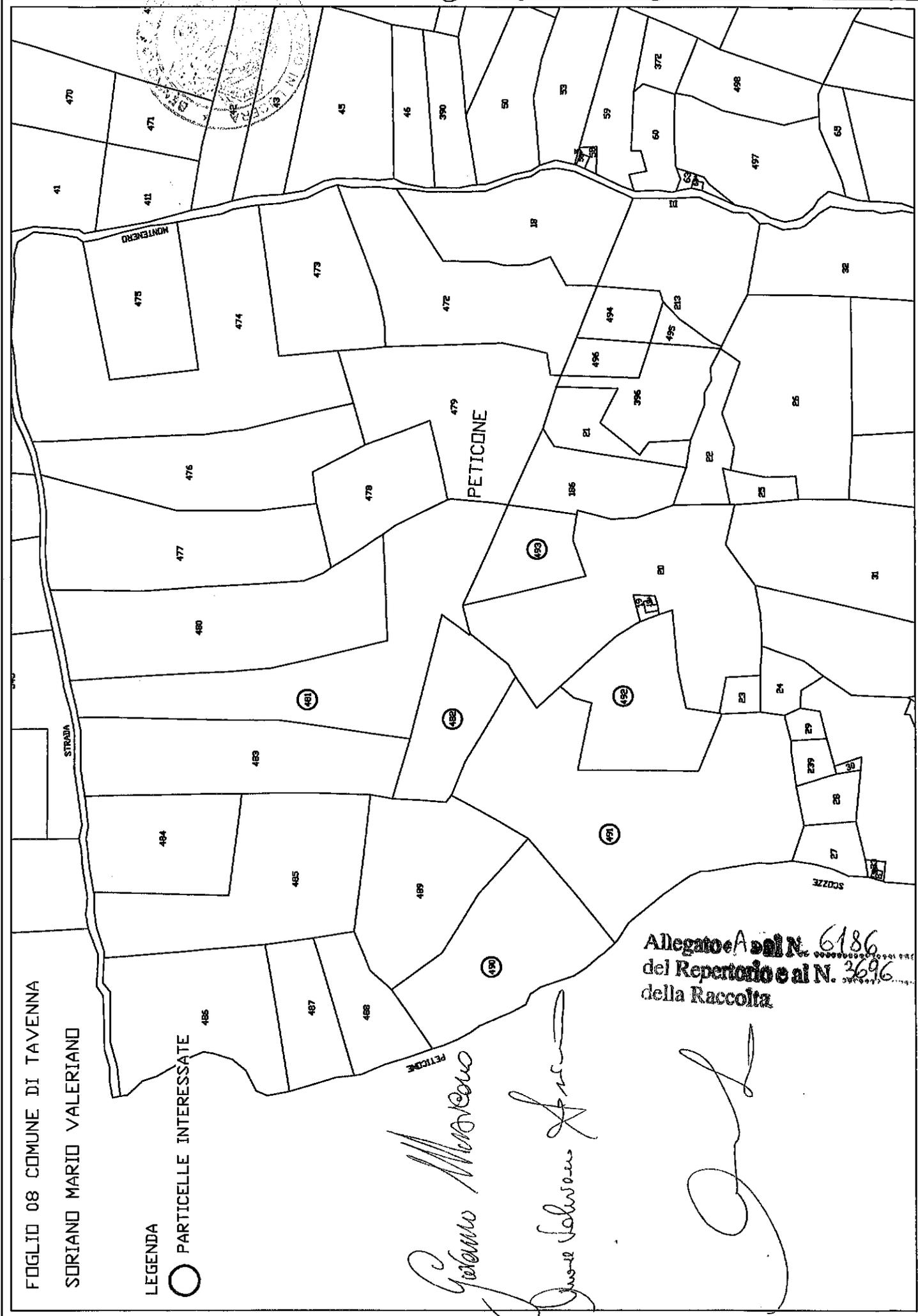
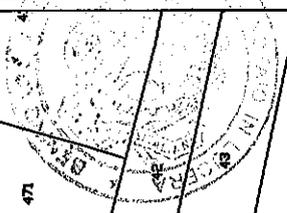
Serracapriola, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022), al Viale Campo Sportivo, civico uno.

Sottoscritto alle ore undici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Comune di Tavenna



FOGLIO 08 COMUNE DI TAVENNA
SORIANO MARIO VALERIANO

LEGENDA
○ PARTICELLE INTERESSATE

Giuseppe Soriano
Giuseppe Soriano

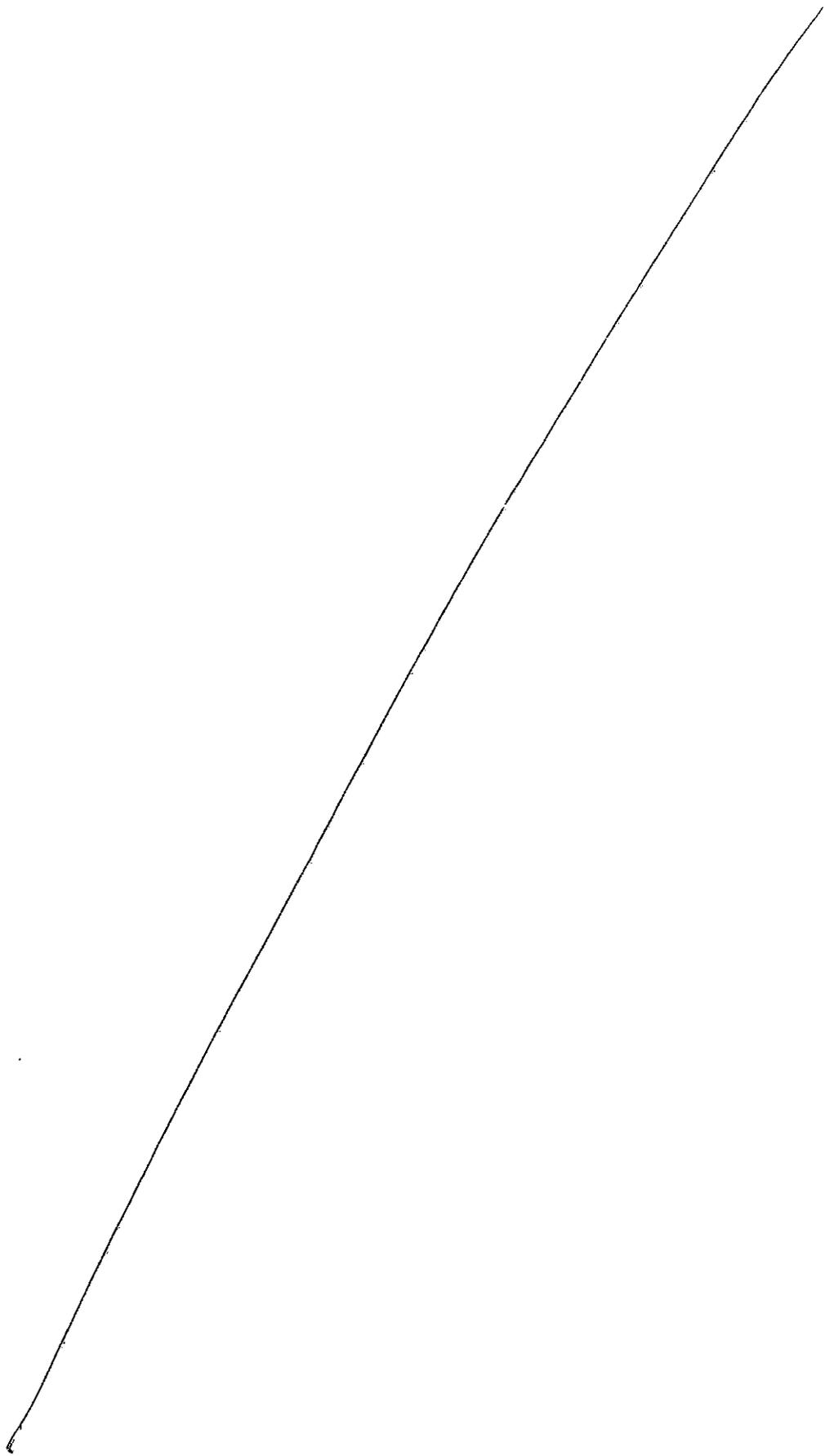
Allegato A al N. 6186
del Repertorio al N. 3696
della Raccolta

SCOTTE

PETICIONE

MONTENERO

STRADA



Allegato B al N. 6186
del Repertorio e al N. 3696
della Raccolta



COMUNE DI TAVENNA

(Provincia di Campobasso)

Viale Regina Elena n. 8/A - C.A.P. 86030 - C.F./P. IVA N. 00225310705
Tel. 087597244 e-mail: - comune.tavennacb@legalmail.it-- C/C POST. N. 10695864



UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e succ. modificazioni ed integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

VISTA la domanda presentata dall'Ing. Marsicano Giovanni nato in Agropoli il 12.05.1975 e residente in Capaccio-Paestum in via Athena n. 29, acquisita agli atti prot. n. 4178 del 23.09.2021.

VISTO il vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione;

VISTO l'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli Art. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, N. 267;

CERTIFICA

che le aree sottoindicate ed ubicate in questo Comune hanno destinazione urbanistica:

Zona "E" - rurale:

- Foglio n. 7, Particella n. 108;
- Foglio n. 8, Particelle n. 491 - 492 - 490 - 489 - 488 - 482 - 481 - 485 - 483 - 484 - 487 - 486 - 480 - 478 - 476 - 479 - 493 - 472 - 473 - 496 - 23 - 477 - 494 - 396 - 18;
- Foglio n. 9, Particelle n. 371 - 340 - 370 - 412 - 374 - 155 - 376 - 162 - 152 - 150 - 154 - 375 - 373 - 369 - 151 - 149 - 158;
- Foglio n. 10, Particelle n. 40 - 100 - 41 - 30 - 31 - 32 - 169 - 78 - 39 - 240 - 33 - 241 - 29 - 170 - 34;
- Foglio n. 11, Particelle n. 85 - 161 - 163 - 162;
- Foglio n. 11, Particella n. 191 con sovrastante fabbricato;

Zona "E" - rurale ha le seguenti prescrizioni:

- Lotto minimo mq. 1.000;
- IFR (Indice Fondiario per Residenza) 0,03 mc./mq.;
- IFA (Indice Fondiario per Annessi) 0,12 mc./mq.;
- RC (Rapporto di Copertura) 0,20 mq./mq.;
- HR (Altezza massima relativa all'alloggio) mt. 7,50;
- Numero dei piani 2 + S;
- DC (Distanza dai Confini) non minore di H/2 ed in assoluto a mt. 5,00;
- DF (Distanza dai corpi di Fabbrica) mt. 10,00.

E' possibile l'asservimento, per la parte da destinare alla residenza, di una superficie, compresa quella del lotto su cui si interviene, non superiore a mq. 15.000; mentre per i manufatti a destinazione esclusivamente rurale non vengono posti particolari vincoli per l'asservimento.

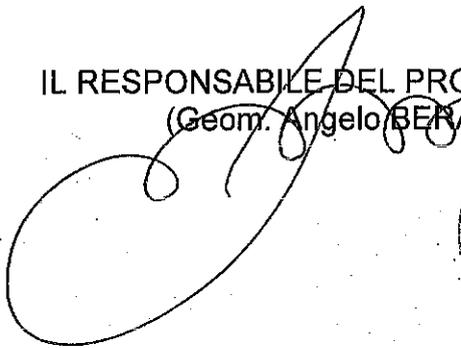
Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio".

Tavenna, li 29.09.2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Angelo BERARDI)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Giuseppe LAMELZA)





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SPADANUDA SIMONE, nato a Termoli (CB), il dieci marzo millenovecentottantadue (10/03/1982), residente in Tavenna (CB), alla Via Vico Il Piazzetta, civico 9 (nove), N.C.F. SPD SMN 82C10 L113A, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. SPADANUDA Simone è pieno ed esclusiva proprietario del **TERRENO** sito in agro **TAVENNA** (CB) alla Contrada "Peticone" della superficie catastale di **Ha 2.01.80** (ettari due, are una, centiare ottanta).

Confini: La p.lla 480 confina con strada comunale, con la p.lla 481 di proprietà di Soriano Mario Valeriano, con la p.lla 478 di proprietà di Barisciano Maria Giovanna e con la p.lla 477 di proprietà di Catalano Antonio, Catalano Luciano e D'Aulerio Maria.

La p.lla 484 confina con strada comunale, con la p.lla 485 di proprietà di D'Aloiso Antonio, D'Aloiso Luigi e D'Aloiso Nicola e con la p.lla 483 di proprietà di Crecchia Elio e Muretta Maria.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Tavenna in ditta a "Spadanuda Simone, proprietà per 1/1" con la consistenza di: "**Foglio 8;**

- **p.lla 480**, ha 1.33.80, seminativo, cl.1, RDE 48,37, RAE 44,92;

- **p.lla 484**, ha 0.68.00, seminativo, cl.1, RDE 24,58, RAE 22,83".

STORIA CATASTALE: Le p.lle 480 e 484 del foglio 8 derivano dalla originaria p.lla 18 dello stesso foglio 8, in virtù di Frazionamento del 26/11/1988 in atti dal 17/02/1989 (6.1/1988).

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. SPADANUDA Simone è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - **SPADANUDA Simone**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere alla società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere **ridotta del 25%** (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione **supererà il 25%** (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo di cui infra sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "**Tavenna Solar Park Srl**", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione

dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari ad **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto

di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

4.3 - La parte venditrice si impegna, nel caso dell'ottenimento della Autorizzazione Unica Regionale da parte dell'acquirente, allo sgombero a sue spese di qualsiasi pianta (querce, canneti, etc.) presenti sui terreni oggetto del contratto e indicati nella planimetria allegata.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 - In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte

Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di **TAVENNA** in data **29 settembre 2021** che la parte promittente venditrice allega in **copia conforme** alla presente scrittura sotto la lettera "**B**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis

Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 403,60** (quattrocentotré virgola sessanta), sono stati versati, a **titolo di acconto**, mediante bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Società Cooperativa - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente intestato a Spadanuda Simone, acceso presso Unicredit Banca Spa, CRO n. 0843100066289310487614176140IT;

- **Euro 605,40** (seicentocinque virgola quaranta) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario che verrà disposto da conto corrente intestato alla parte promittente acquirente, in favore di conto corrente intestato alla parte promittente venditrice, entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'anticiclaggio.

La Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria** della detta somma di **euro 403,60** (quattrocentotré virgola sessanta) come innanzi pagata.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 605,40 (seicentocinque virgola quaranta) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) la **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego

raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Art. 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo.

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipolino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accredimento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto,

depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declaratoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

SPADANUDA Simone dichiara che le p.lle 480 e 484 si appartenevano a TRIDONE Luigi, nato in Tavenna (CB), il 31 ottobre 1929, per acquisto fattone, già vedovo, dall'Orfanotrofio Femminile Francesco Berchicci, con sede Palata (CB), Cf. 82005250707, giusta atto di Compravendita del 2 dicembre 1988, a rogito del Notaio Greco Vincenzo di Termoli, Rep.22533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 23 dicembre 1988, ai nn. **12105** reg.part. e 14458 reg.gen.

In data primo aprile 2017 decedeva Tridone Luigi, vedovo e senza figli, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblicato con Verbale del Notaio Greco Vincenzo in data 14 aprile 2017, registrato all'Ufficio del Registro di Termoli il 20 aprile 2017 al n.1128 Serie 1T, con il quale attribuiva la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno in favore del nipote Spadanuda Simone.

La dichiarazione di successione in morte di Tridone Luigi è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli il 20 dicembre 2017 al n. 1070, Vol.9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 15 febbraio 2018 ai n.1902 reg. part. e 2253 reg.gen.

La mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di Tridone Luigi (dante causa della parte promittente venditrice), sopra citata, verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità contestualmente alla trascrizione della presente scrittura privata, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili

disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o

ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della "Parte promittente venditrice".

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 22 marzo 2022

Firmato: Simone Spadanuda; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 6.197

Raccolta n. 3.707

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **SPADANUDA SIMONE**, nato a Termoli (CB), il dieci marzo millenovecentottantadue (10/03/1982), residente in Tavenna (CB), alla Via Vico Il Piazzetta, civico 9 (nove), N.C.F. SPD SMN 82C10 L113A;

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

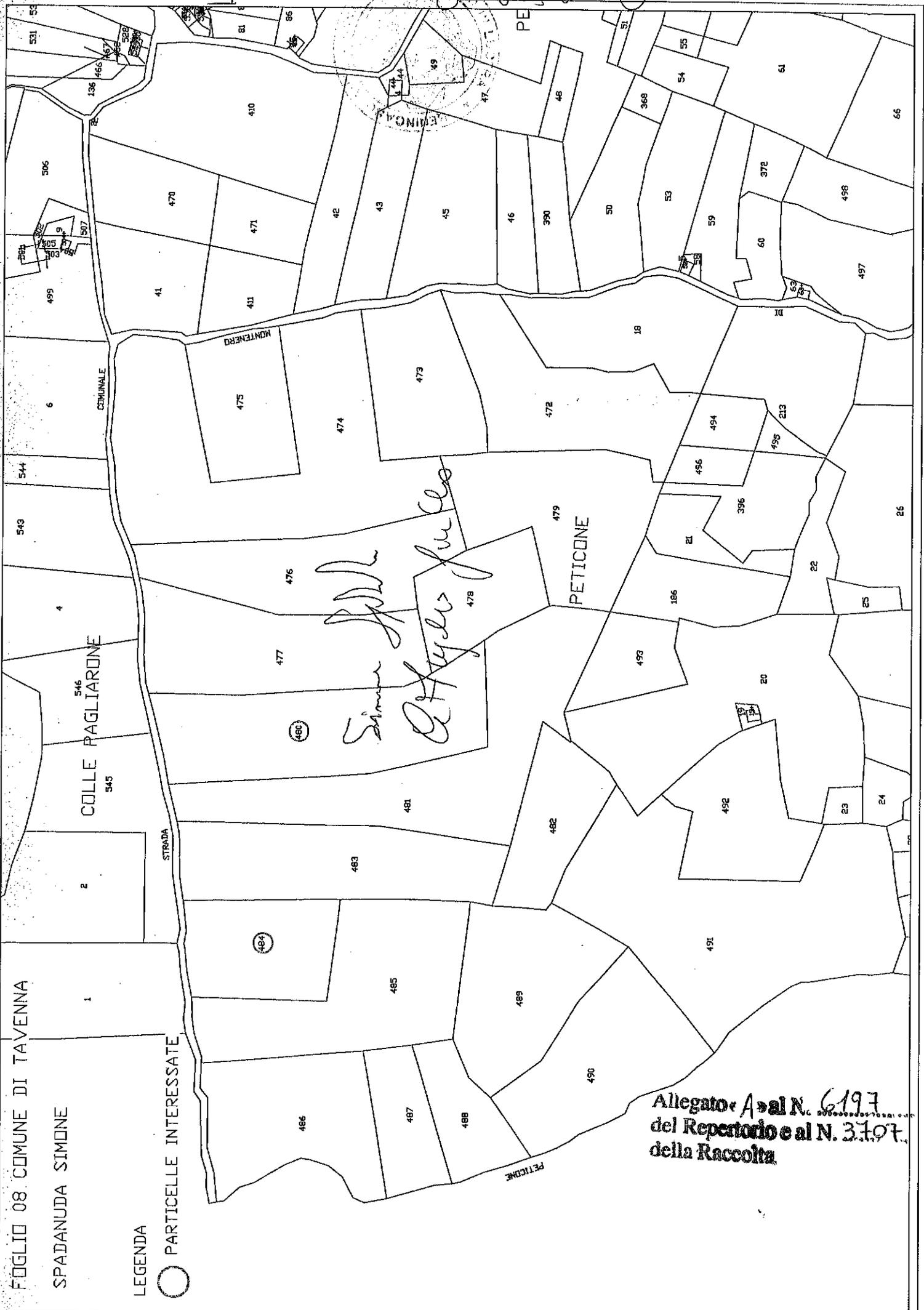
Serracapriola, ventidue marzo duemilaventidue (22.03.2022), al Viale

Campo Sportivo civico 1.
Sottoscritto alle ore sedici.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

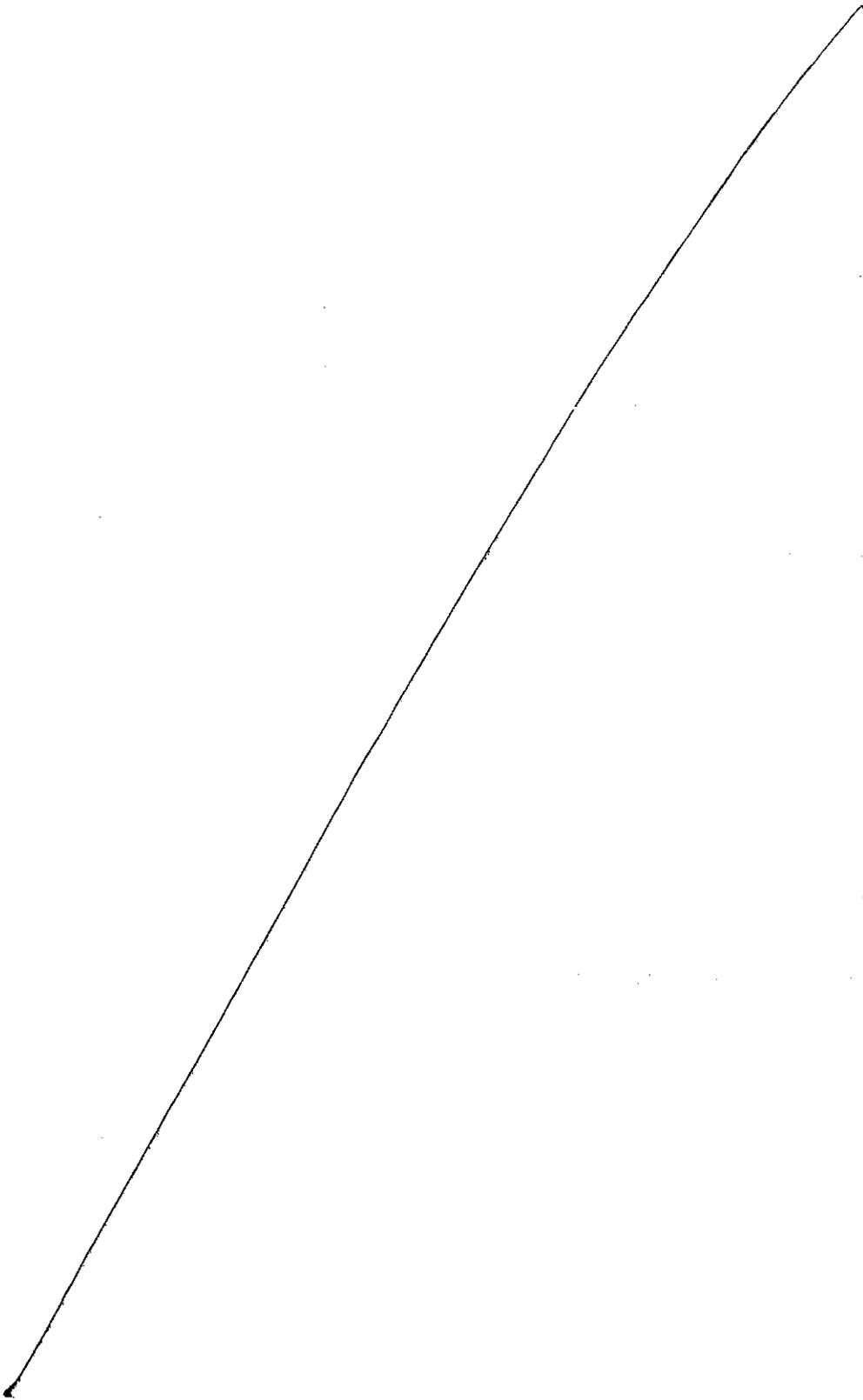
Comune di Tavenna

FOLGLIO 08 COMUNE DI TAVENNA
SPADANUDA SIMONE

LEGENDA
○ PARTICELLE INTERESSATE



Allegato A al N. 6197
del Repertorio e al N. 3707
della Raccolta





Allegato B al N. 6197
del Repertorio e al N. 3704
della Raccolta

COMUNE DI TAVENNA

(Provincia di Campobasso)

Viale Regina Elena n. 8/A - C.A.P. 86030 - C.F./P. IVA N. 00225310705
Tel. 087597244 e-mail: - comune.tavennacb@legalmail.it - C/C POST. N. 10695864

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e succ. modificazioni ed integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

VISTA la domanda presentata dall'Ing. Marsicano Giovanni nato in Agropoli il 12.05.1975 e residente in Capaccio-Paestum in via Athena n. 29, acquisita agli atti prot. n. 4178 del 23.09.2021

VISTO il vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione;

VISTO l'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli Art. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, N. 267;

CERTIFICA

che le aree sottoindicate ed ubicate in questo Comune hanno destinazione urbanistica:

Zona "E" - rurale:

- Foglio n. 7, Particella n. 108;
- Foglio n. 8, Particelle n. 491 - 492 - 490 - 489 - 488 - 482 - 481 - 485 - 483 - 484 - 487 - 486 - 480 - 478 - 476 - 479 - 493 - 472 - 473 - 496 - 23 - 477 - 494 - 396 - 18;
- Foglio n. 9, Particelle n. 371 - 340 - 370 - 412 - 374 - 155 - 376 - 162 - 152 - 150 - 154 - 375 - 373 - 369 - 151 - 149 - 158;
- Foglio n. 10, Particelle n. 40 - 100 - 41 - 30 - 31 - 32 - 169 - 78 - 39 - 240 - 33 - 241 - 29 - 170 - 34;
- Foglio n. 11, Particelle n. 85 - 161 - 163 - 162;
- Foglio n. 11, Particella n. 191 con sovrastante fabbricato;

Zona "E" - rurale ha le seguenti prescrizioni:

Lotto minimo mq. 1.000;

IFR (Indice Fondiario per Residenza) 0,03 mc./mq.;

IFA (Indice Fondiario per Annessi) 0,12 mc./mq.;

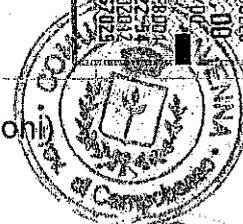
RC (Rapporto di Copertura) 0,20 mq./mq.;

HR (Altezza massima relativa all'alloggio) mt. 7,50;

Numero dei piani 2 + S;

DC (Distanza dai Confini) non minore di H/2 ed in assoluto a mt. 5,00;

DF (Distanza dai corpi di Fabbrica) mt. 10,00.



WB

E' possibile l'asservimento, per la parte da destinare alla residenza, di una superficie, compresa quella del lotto su cui si interviene, non superiore a mq. 15.000; mentre per i manufatti a destinazione esclusivamente rurale non vengono posti particolari vincoli per l'asservimento.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio".

Tavenna, li 29.09.2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Angelo BERARDI)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Giuseppe LAMELZA)

Repertorio n. 6158

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

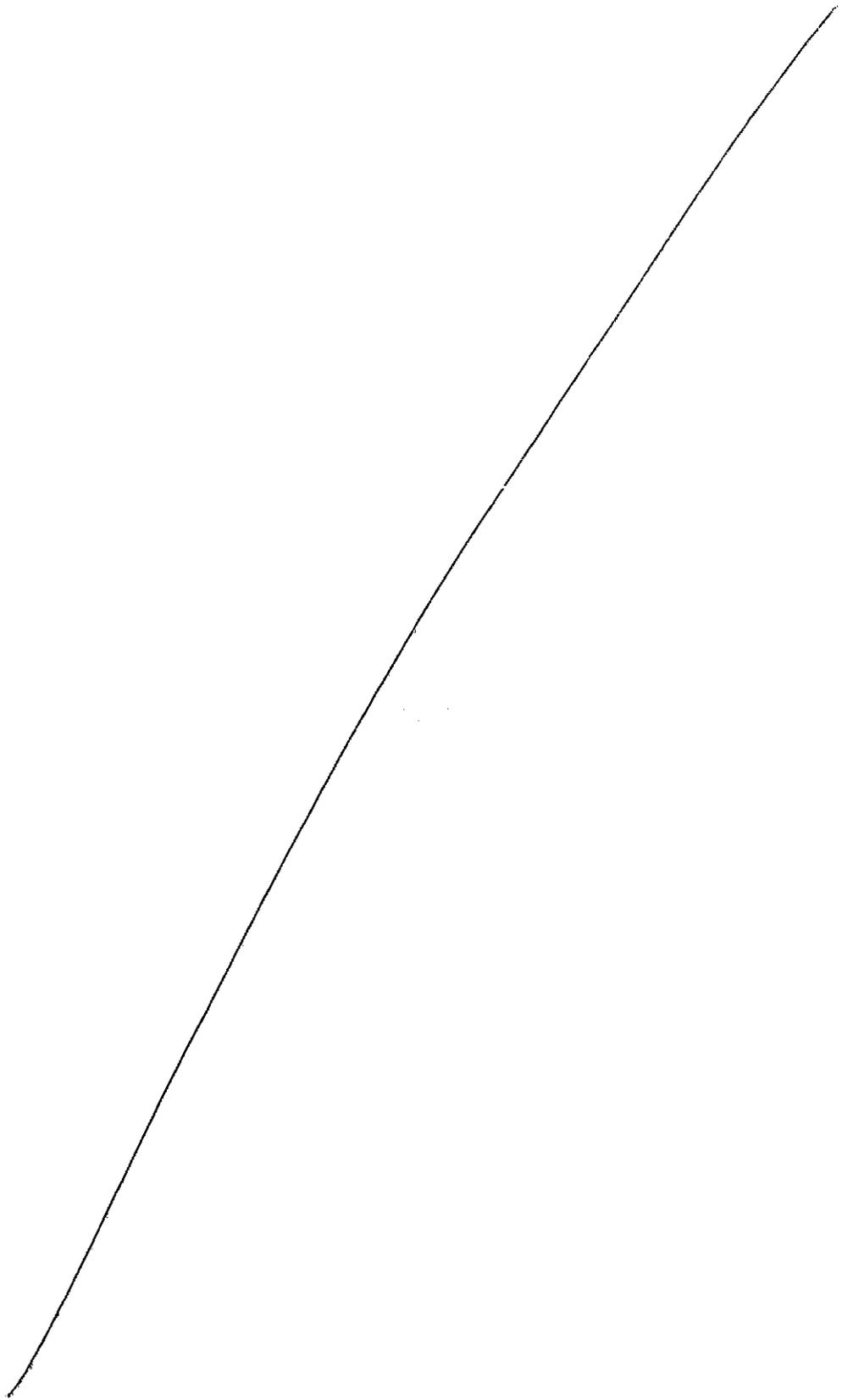
che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso







Anna Maria Lembo
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) TOMASONE ELIO, nato a Palata (CB), il ventitre ottobre millenovecentosessantanove (23.10.1969), ivi residente alla Via Fontanella, civico 22 (ventidue), N.C.F. TMS LEI 69R23 G257K, separato legalmente, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, con firma disgiunta, della società innanzi identificata, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito il "**Promissario acquirente**".

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. TOMASONE Elio è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **TAVENNA** (CB), alla Contrada "Peticone" della superficie catastale di **Ha 1.10.60** (ettari uno, are dieci, centiare sessanta); confinante con Strada Comunale Peticone, con Strada Comunale Scozze Peticone, con Strada Comunale Moderna, con la p.lla 109 di proprietà Iurescia Serafina - Muretta Giuliana - Muretta Ivana, con la p.lla 321 di proprietà di Zara Maria Giovanna e con la p.lla 323 di proprietà di D'Aloisio Antonio e D'Aloisio Nicola, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Tavenna (CB) in ditta a "Tomasone Elio proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni", con la consistenza di:

"**Foglio 7 p.lla 108**, Ha 1.10.60, semin. cl. 2, RDE 28,56 RAE 34,27."

STORIA CATASTALE: La p.lla 108 del foglio 7 deriva dalla originaria 108/a dello stesso foglio 7, di Ha 4.92.80, in virtù di Frazionamento del 23 giugno 1980 in atti dal 30 giugno 1981 (n.13480).

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta

narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. TOMASONE Elio è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - **TOMASONE Elio**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere **ridotta del 25%** (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione **supererà il 25%** (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo infra convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevocabilmente a "**Tavenna Solar Park Srl**", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari a **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di

compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

4.3 - La parte promittente venditrice si impegna, nel caso dell'ottenimento della Autorizzazione Unica Regionale da parte dell'acquirente, allo sgombero a sue spese di qualsiasi pianta (querce, canneti, etc.) presenti sui terreni oggetto del contratto e indicati nella planimetria allegata.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 - In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito

definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di TAVENNA in data **29 settembre 2021** che la parte promittente venditrice allega in copia conforme alla presente scrittura sotto la lettera "**B**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

- a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;
- b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 220,00** (duecentoventi virgola zero zero), sono stati versati, a **titolo di acconto**, mediante bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo **di Capaccio Paestum e Serino - Società Cooperativa** - Filiale di Paestum, in favore di carta "Postepay Evolution", intestata alla parte promittente venditrice, CRO n. 0843100066289209487614176140IT;

- **Euro 330,00** (trecentotrenta virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario che verrà disposto da conto corrente intestato alla parte promittente acquirente, in favore di conto corrente intestato alla parte promittente venditrice, entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

La Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria** della detta somma di euro 220,00 (duecentoventi virgola zero zero) come innanzi pagata.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro **330,00** (trecentotrenta virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) la **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un

importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte

Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

Il promittente venditore dichiara che il terreno in oggetto si apparteneva ai coniugi CRECCHIA Luigi e COLECCHIA Antonia per acquisto fattone dall'Orfanotrofio F. Berchicci di Palata, giusta atto di Compravendita del 23 giugno 1980, a rogito del Notaio Marco De Benedittis di Castelmauro (CB), Rep.158/36, registrato all'Ufficio del Registro di Larino il 14 luglio 1980 al n.646, Mod. I, Vol. 101, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 17 agosto 1980, ai nn. **5787** reg.part e 6745 re.gen.

Con atto del 29 maggio 2002 a rogito del Notaio Di Prospero Antonio di Guglionesi (CB), Rep. 20323, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 27 giugno 2002 ai nn. **5220** reg.part. e 6725 reg.gen., i coniugi Crecchia Luigi e Colecchia Antonia, vendevano a TOMASONE Antonio, nato a Palata (CB), il 12 luglio 1935, che, a titolo personale accettava, la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno.

In data 15 aprile 2005 decedeva "ab intestato" Tomasone Antonio, lasciando a sé superstiti il coniuge TOMASONE Maria Carmela, nata a Palata (CB) il 20 febbraio 1939, ed i due figli TOMASONE Elio e TOMASONE Tiziano, nato a Palata il 2 maggio 1965; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli (CB) in data 11 luglio 2005, al n. 48, volume 27, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 22 maggio 2006 ai nn. 4333 reg.part. e 5818 reg.gen..

Il coniuge ha rinunciato all'eredità con Verbale del Tribunale del 30 maggio 2005 registrato a Termoli il 24 giugno 2005 al n. 25/IV.

Con successivo atto di DIVISIONE del 12 aprile 2006, a rogito del Notaio Andrea Bafunno di San Salvo (CH), Rep.40794, registrato all'Agenzia delle Entrate di Vasto il 24 aprile 2006 al n. 210 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 11 maggio 2006 ai nn. 3944 reg.part. e 5317 reg.gen., i germani Tomasone Elio e Tomasone Tiziano procedevano alla divisione dei beni pervenuti per successione del padre attribuendo a Tomasone

Elio la piena ed esclusiva proprietà del terreno in oggetto.

La mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di TOMASONE Antonio (dante causa della parte promittente venditrice), sopra citata, verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o

ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della "Parte promittente venditrice".

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

La presente scrittura, unitamente a quanto allegato, è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 21 marzo 2022

Firmato: Tomasone Elio; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 4.968

Raccolta n. 3.590

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **TOMASONE ELIO**, nato a Palata (CB), il ventitre ottobre millenovecentosessantatré (23/10/1969), ivi residente alla Via Fontanella, civico 22 (ventidue), N.C.F. TMS LEI 69R23 G257K,

- **DE ANGELIS GIANCARLO** nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla Via Piana, civico 10 (dieci), N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C,

della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla

mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022), al Viale Campo Sportivo civico 1.

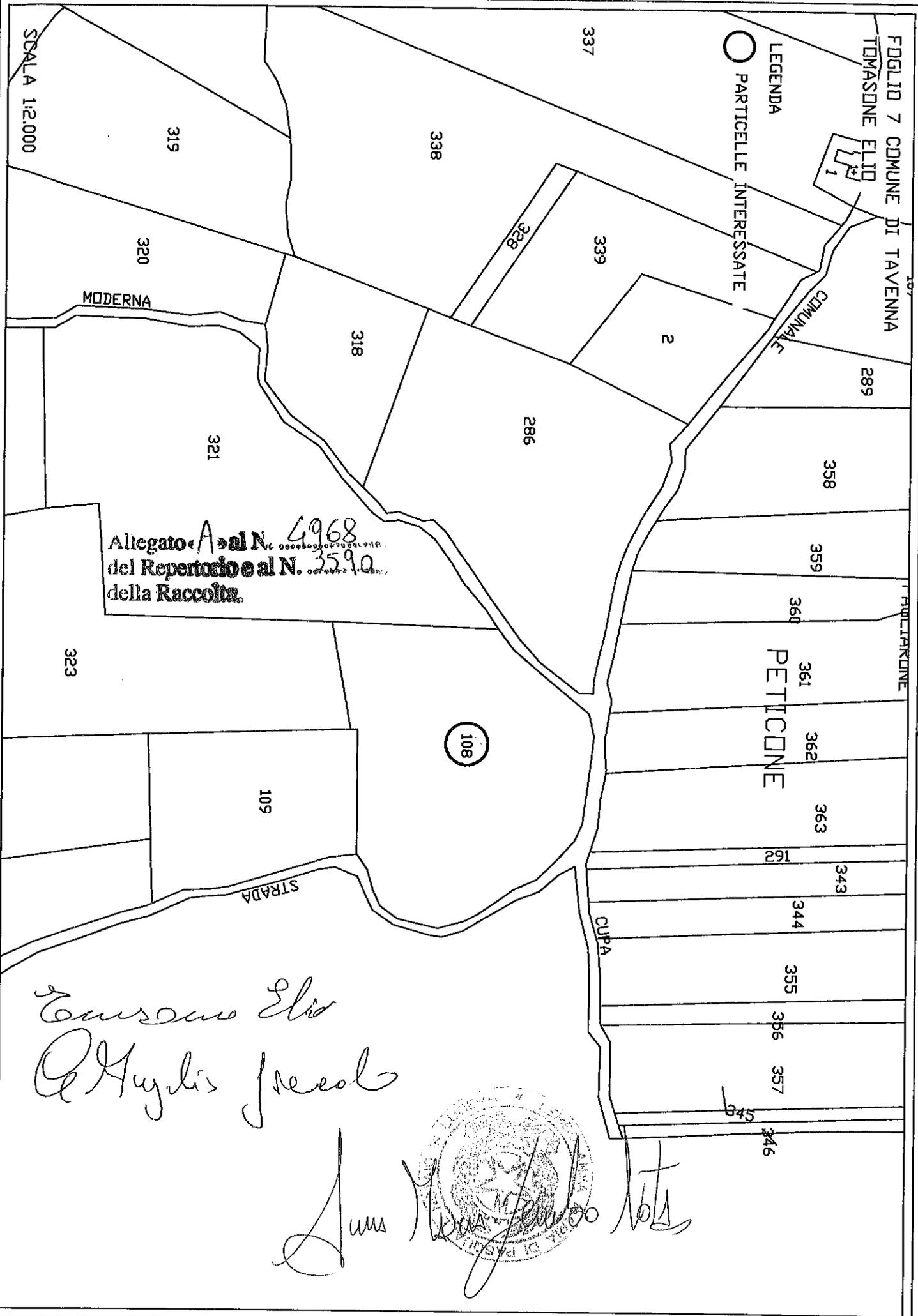
Sottoscritto alle ore diciotto.

Firmato: Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo

LEGENDA
○ PARTICELLE INTERESSATE

SCALA 1:2.000



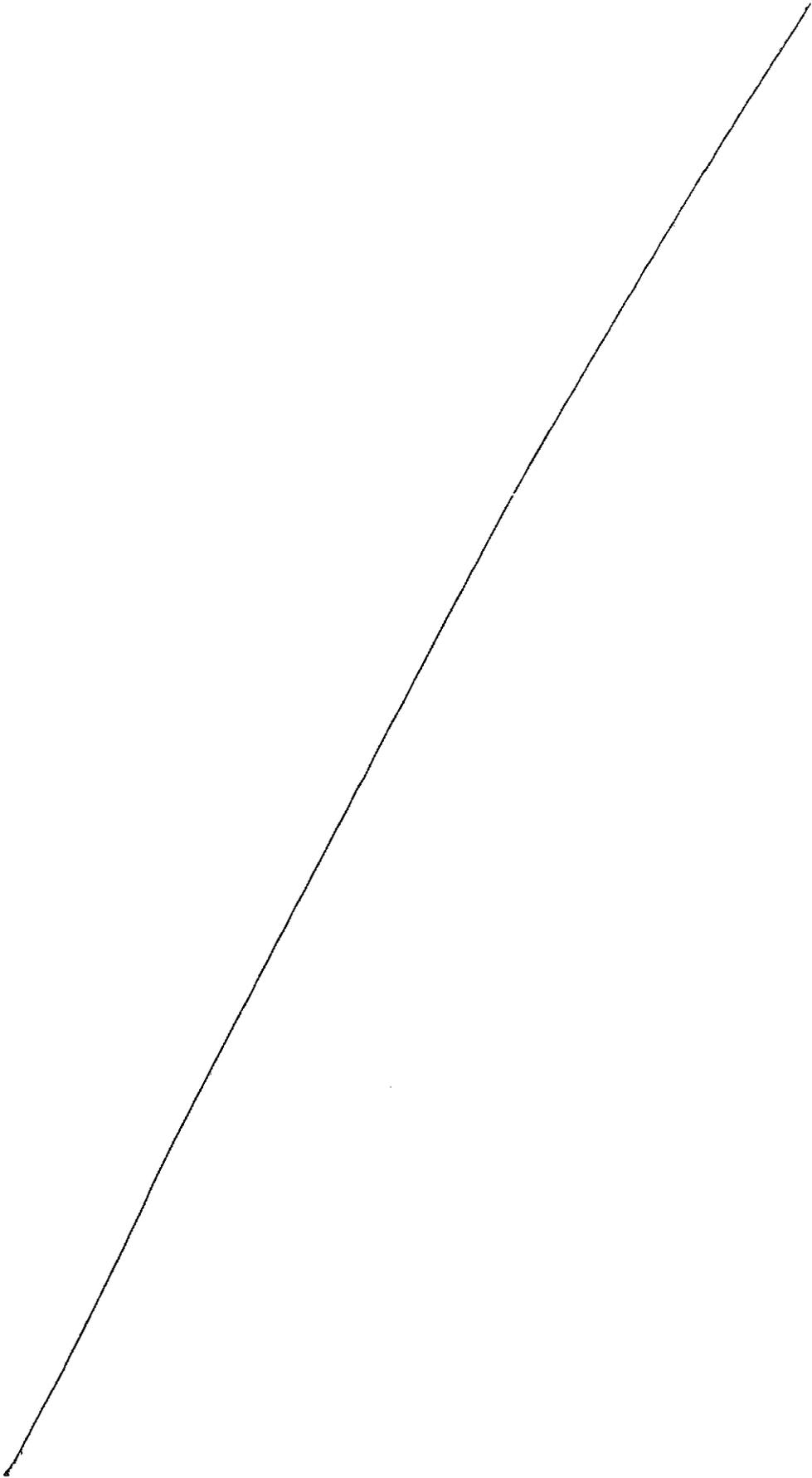
Allegato A al N. 4968
del Repertorio al N. 3590
della Raccolta.

Tomassone Elido
Q. Agostino J. J. J.

Luca



Nota



Allegato B al N. 4968
del Repertorio e al N. 3590
della Raccolta



COMUNE DI TAVENNA

(Provincia di Campobasso)

Viale Regina Elena n. 8/A - C.A.P. 86030 - C.F./P. IVA N. 00225310705
Tel. 087597244 e-mail: - comune.tavennacb@legalmail.it - C/C POST. N. 10695864

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e succ. modificazioni ed integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

VISTA la domanda presentata dall'Ing. Marsicano Giovanni nato in Agropoli il 12.05.1975 e residente in Capaccio-Paestum in via Athena n. 29, acquisita agli atti prot. n. 4178 del 23.09.2021.

VISTO il vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione;

VISTO l'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli Art. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, N. 267;

CERTIFICA

che le aree sottoindicate ed ubicate in questo Comune hanno destinazione urbanistica:

Zona "E" - rurale:

- Foglio n. 7, Particella n. 108;
- Foglio n. 8, Particelle n. 491 - 492 - 490 - 489 - 488 - 482 - 481 - 485 - 483 - 484 - 487 - 486 - 480 - 478 - 476 - 479 - 493 - 472 - 473 - 496 - 23 - 477 - 494 - 396 - 18;
- Foglio n. 9, Particelle n. 371 - 340 - 370 - 412 - 374 - 155 - 376 - 162 - 152 - 150 - 154 - 375 - 373 - 369 - 151 - 149 - 158;
- Foglio n. 10, Particelle n. 40 - 100 - 41 - 30 - 31 - 32 - 169 - 78 - 39 - 240 - 33 - 241 - 29 - 170 - 34;
- Foglio n. 11, Particelle n. 85 - 161 - 163 - 162;
- Foglio n. 11, Particella n. 191 con sovrastante fabbricato;

Zona "E" - rurale ha le seguenti prescrizioni:

Lotto minimo mq. 1.000;

IFR (Indice Fondiario per Residenza) 0,03 mc./mq.;

IFA (Indice Fondiario per Annessi) 0,12 mc./mq.;

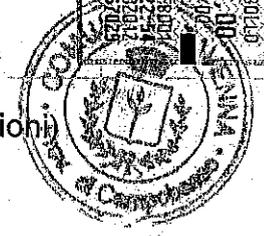
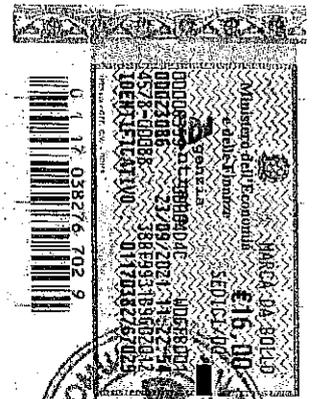
RC (Rapporto di Copertura) 0,20 mq./mq.;

HR (Altezza massima relativa all'alloggio) mt. 7,50;

Numero dei piani 2 + S;

DC (Distanza dai Confini) non minore di H/2 ed in assoluto a mt. 5,00;

DF (Distanza dai corpi di Fabbrica) mt. 10,00.



Handwritten signature

Handwritten signature and stamp

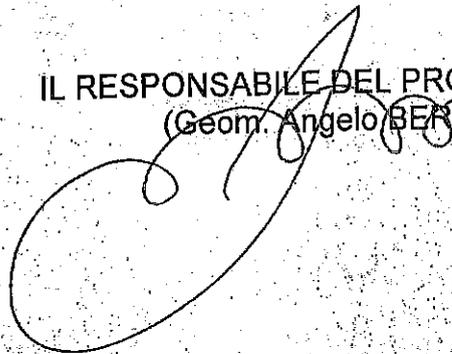
E' possibile l'asservimento, per la parte da destinare alla residenza, di una superficie, compresa quella del lotto su cui si interviene, non superiore a mq. 15.000; mentre per i manufatti a destinazione esclusivamente rurale non vengono posti particolari vincoli per l'asservimento.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio".

Tavenna, il 29.09.2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Angelo BERARDI)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(Giuseppe LAMELZA)



Repertorio n. 6164

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

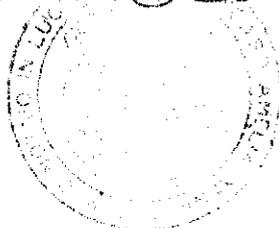
CERTIFICO

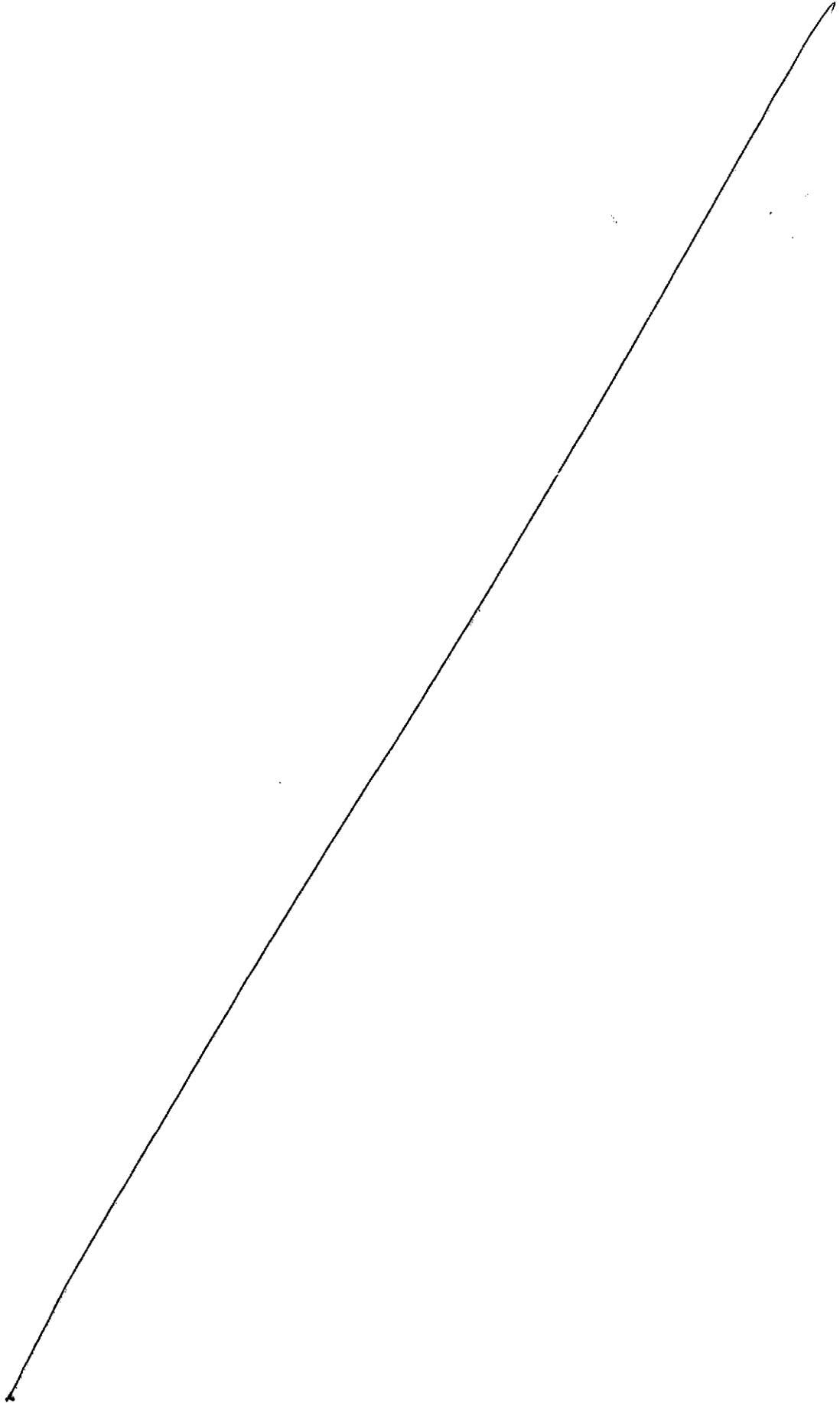
che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.

Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso







Anna Maria Lembo
Notaio

Repertorio n. 4.977

Raccolta n. 3.599

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventitre del mese di marzo, in Serracapriola, al Viale Campo Sportivo civico 1.

Innanzi a me Dott.ssa **ANNA MARIA LEMBO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) ZARA MARIA ROSARIA, nata a Termoli (CB), il quindici giugno millenovecentosettantadue (15.6.1972), residente in Tavenna (CB), alla Via Circonvallazione Nord civico 6, N.C.F.: ZRA MRS 72H55 L113W, coniugata ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(di seguito denominata come il "Proprietario")**

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, **(di seguito il "Promissario")**.

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) Zara Maria Rosaria è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB) alla contrada Piscone, della superficie catastale di **Ha 1.46.30** (ettari uno, are quarantasei, centiare trenta) confinante con la p.lla 42 di proprietà dei coniugi Casciero Giuseppina e Zara Maria Rosaria, con la p.lla 299 di proprietà di Zara Nicolino, con la p.lla 39 di proprietà di Zara Maria Rosaria e con strada.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Zara Maria Rosaria, proprietà per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 73:**

- **p.lla 298 AA**, ha 1.45.78, seminativo, cl.3, RDE 33,88, RAE 64,00,
298 AB, ha 0.00.52, pascolo, cl.1, RDE 0,05, RAE 0,03".

STORIA CATASTALE: La p.lla 298 del foglio 73 deriva dalla originaria p.lla 146, dello stesso foglio 73, in virtù di Frazionamento del 06/10/2011 in atti dal 06/10/2011 (210655.1/2011); il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A)** del presente contratto (il "**Terreno**").

Registrato a Foggia

il 08/04/2022

al n. 7257

Trascritto

a

CAMPOBASSO

il 08/04/2022

ai

nn.

4020/3361 Trascritto

a

CAMPOBASSO

il 08/04/2022

ai nn. 4021/3362

PROVENIENZA: La originaria p.lla 146 si apparteneva a Zara Francesco, nato a Tavenna il 6 aprile 1927, per averla ricevuta dallo zio ZARA ROSARIO, nato a Tavenna il primo ottobre 1893, ed ivi deceduto il 19 ottobre 1974, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblico ricevuto dal Notaio Gentile in data 24 agosto 1956, registrato a Termoli il 18 novembre 1974 al n. 1577.

La dichiarazione di successione in morte di Zara Rosario è stata registrata all'Ufficio del Registro di Campobasso al n. 74, volume 51 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso il 5 marzo 1975 ai nn. 1435 reg. part. e 1604 reg. gen.

In data 15 settembre 2010 decedeva Zara Francesco, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblicato con Verbale del Notaio Luigi Monti in data 8 settembre 2011, registrato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Termoli il 14 settembre 2011 al n.2246 Serie 1T, con il quale attribuiva la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno in favore della figlia Zara Maria Rosaria, nata a Termoli (CB), il 15 giugno 1972.

La dichiarazione di successione in morte di Zara Francesco è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli il 28 ottobre 2011 al n.552, Vol.9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 30 dicembre 2011 ai nn.10325 reg.part. e 13714 reg.gen..

La mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di Zara Francesco (dante causa della proprietaria) sopra citata, verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità contestualmente alla trascrizione del presente atto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C..

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Il Proprietario promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il doppio della somma eventualmente versata a titolo di acconto, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto

del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;

e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;

f) che sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo;

(b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso;

(d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **Montenero Di Bisaccia** in data **23 novembre 2021** che in copia conforme si allega al presente Accordo sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **23 marzo 2024** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di

qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

7.2 Il corrispettivo di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari all'80% (ottanta per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il corrispettivo di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario con le modalità di cui infra.

7.4 Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici **dovesse essere ridotta del 25%** rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest' ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6.1 non dovessero avverarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del presente contratto, lo stesso si intenderà definitivamente inefficace, senza onere alcuno a carico delle Parti.

Nel caso in cui l'iter autorizzativo del progetto non si sia concluso nei 24 mesi e il Promissario intenda rinnovare il contratto per ulteriori 24 mesi, tale proroga sarà concessa da proprietario dei terreni dietro il pagamento di un importo pari a Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7.5 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

- a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;
- b) il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è stato e

verrà pagato con le seguenti modalità:

* **Euro 294,00** (duecentonovantaquattro virgola zero zero) sono stati corrisposti a titolo di acconto a mezzo di bonifico bancario disposto in data 14 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente intestato a Zara Maria Rosaria acceso presso Banca Mediolanum S.P.A., CRO n.: 0843100066287909487614176140IT;

* **Euro 441,00** (quattrocentoquarantuno virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario in favore di conto corrente intestato al "Proprietario" entro cinque giorni da oggi;

* il corrispettivo annuale salvo aggiornamento e detratti gli acconti versati, verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

Il "Proprietario" rilascia quietanza liberatoria della somma di Euro **294,00** (duecentonovantaquattro virgola zero zero) come innanzi pagata, mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di Euro 441,00 (quattrocentoquarantuno virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

La somma versata a titolo di acconto con le modalità di cui innanzi verrà detratta dal corrispettivo al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo. Si rinuncia per quanto occorrer possa ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal "Promissario" per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il Promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al

diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si intenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad **anni 30 (trenta)** decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle, condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il

promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di

soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere le somme ricevute a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

18.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva il Foro del luogo di residenza del "Proprietario", intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria. Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui. Sottoscritto alle ore quindici e minuti quarantacinque.

Firmato: Maria Rosaria Zara; Giovanni Marsicano;

Anna Maria Lembo Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

Repertorio n. 6.205

Raccolta n. 3.712

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventitre del mese di marzo, in Serracapriola, al Viale Campo Sportivo civico 1.

Innanzi a me Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera

SI SONO COSTITUITI

1) ZARA NICOLINO, nato a Tavenna (CB), il tre ottobre millenovecentosessantaquattro (3.10.1964), e ivi residente alla Via Circonvallazione Nord civico 6/A, N.C.F. ZRA NLN 64R03 L069O, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, (di seguito denominato come il "**Proprietario**"),

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, (di seguito il "**Promissario**").

Della identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certa. Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

(A) Zara Nicolino è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB), della superficie catastale di **Ha 3.05.00** (ettari tre, are cinque, centiare zero) confinante con strada, con la p.lla 298 di proprietà di Zara Maria Rosaria, con la p.lla 302 di proprietà di Zara Maria Rosaria - Zara Nicolino - Zara Piero, con le p.lle 304, 151, 153, 142 e 310 di proprietà di Zara Nicolino, con fabbricati dei germani Zara e con la p.lla 133 di proprietà di Casciero Giuseppina e Zara Nicolino.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Zara Nicolino proprietà per 1/1", con la consistenza di: "**Foglio 73:**

- **p.lla 299 AA**, ha 3.04.97, seminativo, cl.3, RDE 70,88, RAE 133,88,
299 AB, ha 0.00.03, uliveto, cl.1, RDE 0,01, RAE 0,01.

STORIA CATASTALE: La p.lla 299 del foglio 73 deriva dalla originaria p.lla 146, dello stesso foglio 73, in virtù di Frazionamento del 06/10/2011 in atti dal 06/10/2011 (210655.1/2011); il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria di cui all'**Allegato A**)

del presente contratto (il "**Terreno**").

PROVENIENZA: La originaria p.lla 146 si apparteneva a Zara Francesco, nato a Tavenna il 6 aprile 1927, per averla ricevuta dallo zio ZARA ROSARIO, nato a Tavenna il primo ottobre 1893, ed ivi deceduto il 19 ottobre 1974, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblico ricevuto dal Notaio Gentile in data 24 agosto 1956, registrato a Termoli il 18 novembre 1974 al n. 1577.

La dichiarazione di successione in morte di Zara Rosario è stata registrata all'Ufficio del Registro di Campobasso al n. 74, volume 51 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso il 5 marzo 1975 ai nn. 1435 reg. part. e 1604 reg. gen.

In data 15 settembre 2010 decedeva Zara Francesco, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblicato con Verbale del Notaio Luigi Monti in data 8 settembre 2011, registrato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Termoli il 14 settembre 2011 al n.2246 Serie 1T, con il quale attribuiva la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno in favore del figlio Zara Nicolino.

La dichiarazione di successione in morte di Zara Francesco è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli il 28 ottobre 2011 al n.552, Vol.9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 30 dicembre 2011 ai nn.10325 reg.part. e 13714 reg.gen.

L'eredità relitta da Zara Francesco è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., giusta trascrizione che sarà eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. contestualmente alla trascrizione del contratto preliminare di compravendita con patto di opzione, da me Notaio autenticato in data odierna, Rep. n. 6.204 Racc. n. 3.711 in corso di adempimento poiché nei termini.

(B) Il Promissario, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal Proprietario, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di installarvi uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie od opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detto impianto e la sua connessione alla rete elettrica (gli "**Impianti Fotovoltaici**").

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto**").

2. OGGETTO E DESTINAZIONE

2.1 Zara Nicolino promette di costituire in favore del Promissario, che a sua volta, fermo restando quanto previsto alla clausola 6 che segue, promette di acquistare, per sé o per persona che si riserva di nominare ai sensi della clausola 8 che segue, il diritto reale di superficie sul Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambi-

to dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto, l'oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, rimanendo inteso che il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede al Promissario, ovvero ad incaricati dal medesimo, la disponibilità del Terreno al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "**Attività in Situ**").

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività *in Situ*, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il doppio della somma eventualmente versata a titolo di acconto, salvo il maggior danno.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce al Promissario la facoltà di presentare, anche in nome e per conto del Proprietario, tutte le istanze o le richieste ovvero le domande necessarie ai fini dell'autorizzazione e della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

4. OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Il Proprietario si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul Terreno e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del Promissario e la realizzazione da parte di questi degli Impianti Fotovoltaici, nonché ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il Terreno. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sul Terreno, il Proprietario si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Promissario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Promissario.

4.2 Il Proprietario presta sin da ora il proprio consenso alla costituzione in favore del Promissario di servitù (di passaggio e/o di cavidotto e/o di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed in generale al buon funzionamento degli Impianti Fotovoltaici) sul Terreno ovvero sui lotti di terreno di sua proprietà confinanti con il Terreno, senza alcuna spesa né diritto ad ulteriore compenso da parte del Proprietario.

4.3 Il Proprietario, preso atto dell'importanza per il Promissario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul compendio oggetto del diritto di superficie, si impegna a non realizzare (e a far tutto quanto in suo potere per far sì che nessuno realizzi) opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovol-

taici.

4.4 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno di cui al successivo articolo 11 (il "**Contratto Definitivo**"), dovrà rendere il Terreno predisposto alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici ed a tal fine rimuovere, se presente, ogni ostacolo e/o impedimento visibile, quali, a titolo esemplificativo, ma non limitativo, cumuli di terreno, pietrisco o simili, vegetazione di qualsiasi tipo, nonché provvedere a a porre in essere tutte le attività necessarie od opportune a tal fine (con espressa esclusione di eventuali attività di sbancamento e di livellamento di terreno).

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, e che questo è di legittima provenienza, nella piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario.

Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora il Proprietario non proceda all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine il Proprietario conferisce sin d'ora mandato al Promissario al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge ed a quanto già esposto alla presente clausola, il Proprietario garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibito il Terreno, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione degli Impianti Fotovoltaici;

b) che il Terreno è pienamente e facilmente accessibile;

c) di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno;

d) che il Proprietario non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto;

e) di avere costantemente pagato tutte le imposte e gli importi relativi al Terreno;

f) che sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui alla clausola 5.1 che precede si intendono prestate dal Proprietario sia alla data di sottoscrizione del presente Contratto sia alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, nonché ad ogni data in cui sia previsto il pagamento del corrispettivo da parte del Promissario.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, fra la data di sottoscrizione del presente Contratto e la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Proprietario si impegna:

(a) al regolare pagamento di tutte le imposte e somme in relazione al Terreno fino al momento in cui le Parti stipulino il Contratto Definitivo;

(b) a notificare immediatamente al Promissario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario in relazione al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici, ovvero sulla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno;

(c) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutela dei diritti del Promissario sopra indicati e, in ogni caso, (d) ad osservare le direttive del Promissario in merito alle iniziative da adottare al fine di difendere i diritti inerenti al Terreno e agli Impianti Fotovoltaici da eventuali turbative o da potenziali danni alle cose che formano oggetto di tali diritti, ivi incluso il diritto alla persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul Terreno.

5.4 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Proprietario consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **Montenero di Bisaccia** in data **23 novembre 2021** che in copia conforme si allega al presente Accordo sotto la lettera "**B**", dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 L'obbligo delle parti di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è condizionato al verificarsi delle condizioni sospensive di seguito previste (le "**Condizioni Sospensive**") entro il **23 marzo 2024** (il "**Termine**"):

(a) l'avvenuto accertamento, mediante apposite relazioni notarili ventennali o visure ipocatastali, dell'assenza di qualsiasi vincolo o onere, di qualsivoglia trascrizione pregiudizievole e di diritti di terzi di alcun genere in relazione al Terreno, nonché dell'assenza di qualsivoglia vincolo o onere che possa pregiudicare lo sfruttamento da parte del Promissario del Terreno libero da qualsiasi vincolo o onere di qualsivoglia natura;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio (ivi inclusa la denuncia di inizio di attività ai sensi del D.P.R.

380/2001 e s.m.i. ovvero, a seconda del caso, l'autorizzazione unica ai sensi del Decreto Legislativo 387/2003 e s.m.i.) degli Impianti Fotovoltaici, in assenza di impugnative pendenti e/o minacciate essendo al riguardo decorsi i termini utili previsti per legge (ivi incluso il termine di 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica). A maggior chiarezza, sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento di tutte le Condizioni Sospensive;

(c) l'ottenimento da parte del Promissario delle soluzioni tecniche minime per la connessione degli Impianti Fotovoltaici inviate dal competente Gestore della rete elettrica, che permettano la connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica (i) in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo degli Impianti Fotovoltaici. Resta inteso che se entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta di connessione al Gestore di rete, senza ottenere esito positivo, il presente contratto sarà considerato inefficace;

(d) il perfezionamento ex lege delle denunce di inizio dei lavori di connessione degli Impianti Fotovoltaici alla rete elettrica a media o alta tensione (la/le "DIL"), una volta che ciascuna DIL, completa della relativa progettazione tecnica allegata, sia divenuta effettiva ed efficace e sia quindi maturato con riferimento agli Impianti Fotovoltaici il diritto di costruire gli impianti di connessione degli stessi alla rete elettrica nazionale, essendo altresì intervenuta la formale approvazione dei tracciati delle linee elettriche da parte di TERNA o del competente gestore di rete.

6.2 Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario e, pertanto, il Promissario potrà decidere discrezionalmente di avvalersi e/o di rinunciare ad una o più Condizioni Sospensive in qualunque momento. In mancanza di dichiarazione da parte del Promissario, il presente Contratto dovrà pertanto essere considerato efficace.

6.3 Nel caso in cui una o tutte le condizioni sospensive di cui al precedente punto 6 non dovessero avverarsi il termine di cui all'articolo 6.1, il presente contratto cesserà di produrre effetti, senza onere alcuno a carico delle Parti. Resta salva la possibilità per il Promissario nel caso in cui l'iter autorizzativo sia ancora in corso, e ci sia concreta possibilità di ottenere tutte le autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto in oggetto, di richiedere al Proprietario una proroga del presente contratto mediante comunicazione da effettuare 30 gg. prima della scadenza naturale, che sarà regolarmente concessa per un unico ulteriore periodo di 24 (ventiquattro) mesi.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma omnicomprensiva di **Euro 3.000,00** (tremila virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

7.2 Il corrispettivo di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno in misura pari all'80% (ottanta per cento) delle va-

riazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla seconda annualità di pagamento del canone stesso.

7.3 Il corrispettivo di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario con le modalità di cui infra.

7.4 Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici **do-
vesse essere ridotta del 25%** rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione supererà il 25% (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest' ultimo caso il corrispettivo convenuto sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

Nel caso in cui l'iter autorizzativo del progetto non si sia concluso nei 24 mesi e il Promissario intenda rinnovare il contratto per ulteriori 24 mesi, tale proroga sarà concessa da proprietario dei terreni dietro il pagamento di un importo pari a **Euro 250,00** (duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7.5 Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

* **Euro 610,00** (seicentodieci virgola zero zero) sono stati corrisposti a titolo di acconto a mezzo di bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acquirente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum e Serino Soc. Coop. - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente intestato a Zara Nicolino acceso presso FINECO BANK SPA, CRO n.: 0843100066288212487614176140IT;

* **Euro 915,00** (novecentoquindici virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario in favore di conto corrente intestato al "Proprietario" entro cinque giorni da oggi;

* il corrispettivo annuale salvo aggiornamento e detratti gli acconti

versati, verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio.

Il "Proprietario" rilascia quietanza liberatoria della somma di Euro 610,00 (seicentodieci virgola zero zero), come innanzi pagata, mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di Euro 915,00 (novecentoquindici virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

La somma versata a titolo di acconto con le modalità di cui innanzi verrà detratta dal corrispettivo al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Si rinuncia per quanto occorrer possa ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

8. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

8.1 Il Proprietario prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal "Promissario" per sé o per persona che si riserva di nominare al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

Il Promissario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, sia esso persona fisica o persona giuridica, quale nuovo Promissario (la "**Persona Nominata**"), mediante invio, a mezzo di lettera raccomandata A.R., al Proprietario di dichiarazione scritta e sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquistato ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9. ELEZIONE DI DOMICILIO

9.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio come segue:

- il Proprietario all'indirizzo indicato in epigrafe;
- il Promissario presso la propria sede legale.

9.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite fax, lettera raccomandata A.R. ovvero e-mail con ricevuta di ricevimento all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui alla presente clausola.

10. CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 Il Proprietario attribuisce al Promissario la facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi società e/o soggetto terzo, prestando sin da ora, a tal fine, il proprio consenso ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del Codice Civile. La parte subentrante si obbliga a mantenere integre le condizioni di questo contratto, nonchè rispettare tutte le clausole previste nella presente scrittura e dell'atto definitivo.

Il Promissario dovrà altresì, dare comunicazione scritta della cessione al Proprietario mediante raccomandata A.R. ed il Proprietario acconsente sin da ora che a partire da tale momento il Promissario si in-

tenderà liberato dalle proprie obbligazioni nei confronti del Proprietario ai sensi dell'articolo 1408 del Codice Civile.

11. CONTRATTO DEFINITIVO

11.1 Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere, *mutatis mutandis*, le stesse previsioni di cui al presente Contratto.

11.2 Fermo restando quanto sopra, il Contratto Definitivo dovrà prevedere: (i) la durata del diritto di superficie per un periodo non inferiore ad **anni 30 (trenta)** decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e alle medesime condizioni previste per il trentennio precedente e (ii) la facoltà per il Promissario di recedere dal Contratto Definitivo qualora vengano meno le autorizzazioni necessarie per l'installazione e conduzione degli Impianti Fotovoltaici.

11.3 Il Contratto Definitivo sarà stipulato presso il Notaio designato dal Promissario, subordinatamente all'avveramento delle e/o alla rinuncia da parte del Promissario alle, condizioni sospensive previste dall'articolo 6.2. Le Parti convengono che, in applicazione di quanto previsto all'articolo 6.2 che precede, il Promissario potrà in ogni momento (prima della scadenza del Termine) rinunciare ad avvalersi di una o più delle Condizioni Sospensive e per l'effetto, richiedere al Proprietario la stipula del Contratto Definitivo tramite l'invio di una raccomandata A.R, contenente anche indicazione del notaio innanzi al quale lo stesso sarà stipulato, ed eventualmente il nome del soggetto che il Promissario avrà designato ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile quale effettivo titolare del diritto di superficie sul Terreno. Detta raccomandata dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima della data stabilita per la stipula dell'atto (o la diversa data eventualmente stabilita dalle Parti).

11.4 Nel caso in cui le Parti non addivengano alla sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il Termine previsto, il presente Contratto dovrà ritenersi definitivamente inefficace, senza che nessuna delle Parti possa più pretendere alcunché dall'altra.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

12.1 Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a proprie cure e spese tutte le opere insistenti sul Terreno che potranno essere di impedimento all'originaria destinazione del Terreno. Il corrispettivo di cui all'articolo 7 include in ogni caso il risarcimento del danno eventualmente provocato al Terreno a seguito della rimozione delle suddette opere.

13. OBBLIGO DI PRIMA OFFERTA E PRELAZIONE

13.1 Nel caso in cui successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, ma in ogni caso solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente Contratto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo la proprietà dei Terreni, ferme restando le inderogabili previsioni in materia di prelazione agraria, lo stesso si impegna ad offrirli in prelazione al Promissario, ai medesimi

termini e condizioni alle quali li trasferirebbe a terzi, salvo non si tratti di donazione e/o vendita a parenti di primo, secondo, terzo e quarto grado.

13.2 Nel caso in cui il Proprietario intenda vendere il Terreno a terzi, dovrà inviare una comunicazione al Promissario mediante raccomandata A.R. (la "**Comunicazione di Vendita al Terzo**") in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dall'invio della Comunicazione di vendita al terzo, inviata al Promissario, il Proprietario potrà liberamente trasferire a terzi il Terreno.

13.3 Nel caso in cui il Promissario è interessato all'acquisto del Terreno, entro 45 giorni dal ricevimento della Comunicazione, dovrà concordare con il Proprietario il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita e nei successivi 30 (trenta) giorni: (i) il trasferimento del Terreno al Promissario dovrà essere perfezionato e, contestualmente a tale momento, (ii) il Promissario corrisponderà al Proprietario l'intero prezzo di acquisto concordato.

13.4 Decorso il termine di 45 giorni previsto dal precedente articolo 13.3, senza che le Parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del Terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora il Promissario abbia comunicato per iscritto al Proprietario di non aver interesse ad acquistare il Terreno, il Proprietario potrà trasferire a terzi il Terreno stesso, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13.2.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

14.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge o a seguito di prescrizioni o richieste di una qualsiasi autorità amministrativa o giurisdizionale, ovvero ai fini dell'autorizzazione, connessione e realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

15. RECESSO E RISOLUZIONE

15.1 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto, nel caso in cui un terzo dovesse realizzare, su lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi dal Proprietario, opere o manufatti che possano ridurre o nuocere, anche solo parzialmente, all'irraggiamento solare, diretto o indiretto di tutto o parte degli Impianti Fotovoltaici, senza che il Proprietario possa pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento, dal Promissario in conseguenza del recesso.

15.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole 4.2 e 4.3, il Promissario potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere le somme ricevute a titolo di acconto.

16. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

16.1 I costi, le spese di progettazione, gli onorari notarili relativi al presente Contratto e al Contratto Definitivo saranno a carico del Promissario, unitamente ai costi relativi o connessi alla trascrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo presso i competenti registri

immobiliari.

17. VARIE

17.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo.

17.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

17.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

18.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

18.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva il Foro del luogo di residenza del "Proprietario", intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai costituiti che l'approvano. L'atto medesimo, da me diretto, è in gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, ed in minima parte di mio pugno, su tre fogli per pagine undici intere e della presente quanto sin qui.

Sottoscritto alle ore sedici e quindici.

Firmato: Nicolino Zara; Giovanni Marsicano;

Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

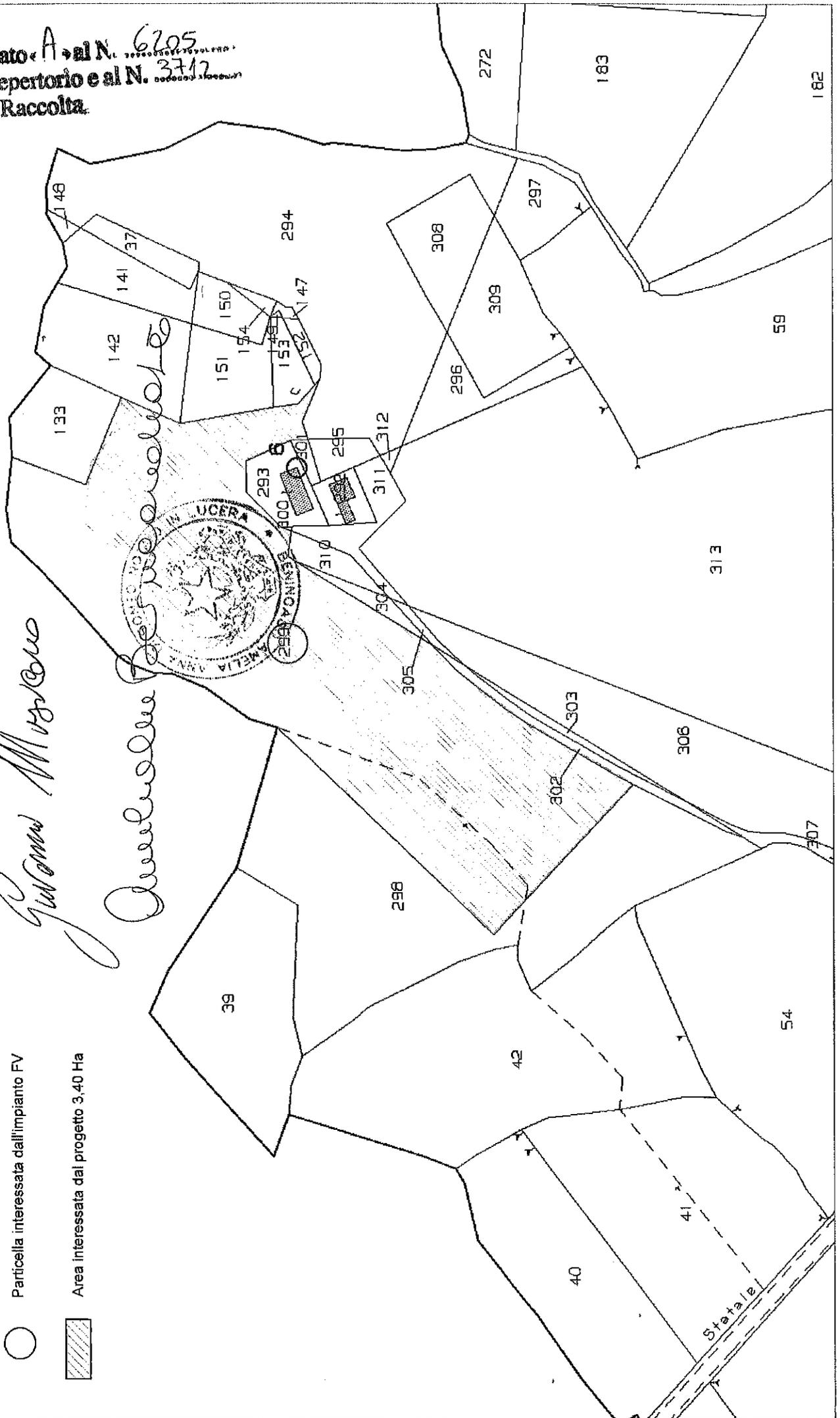
COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA (CB) FOGLIO 73
SIG. ZARA NICOLINO

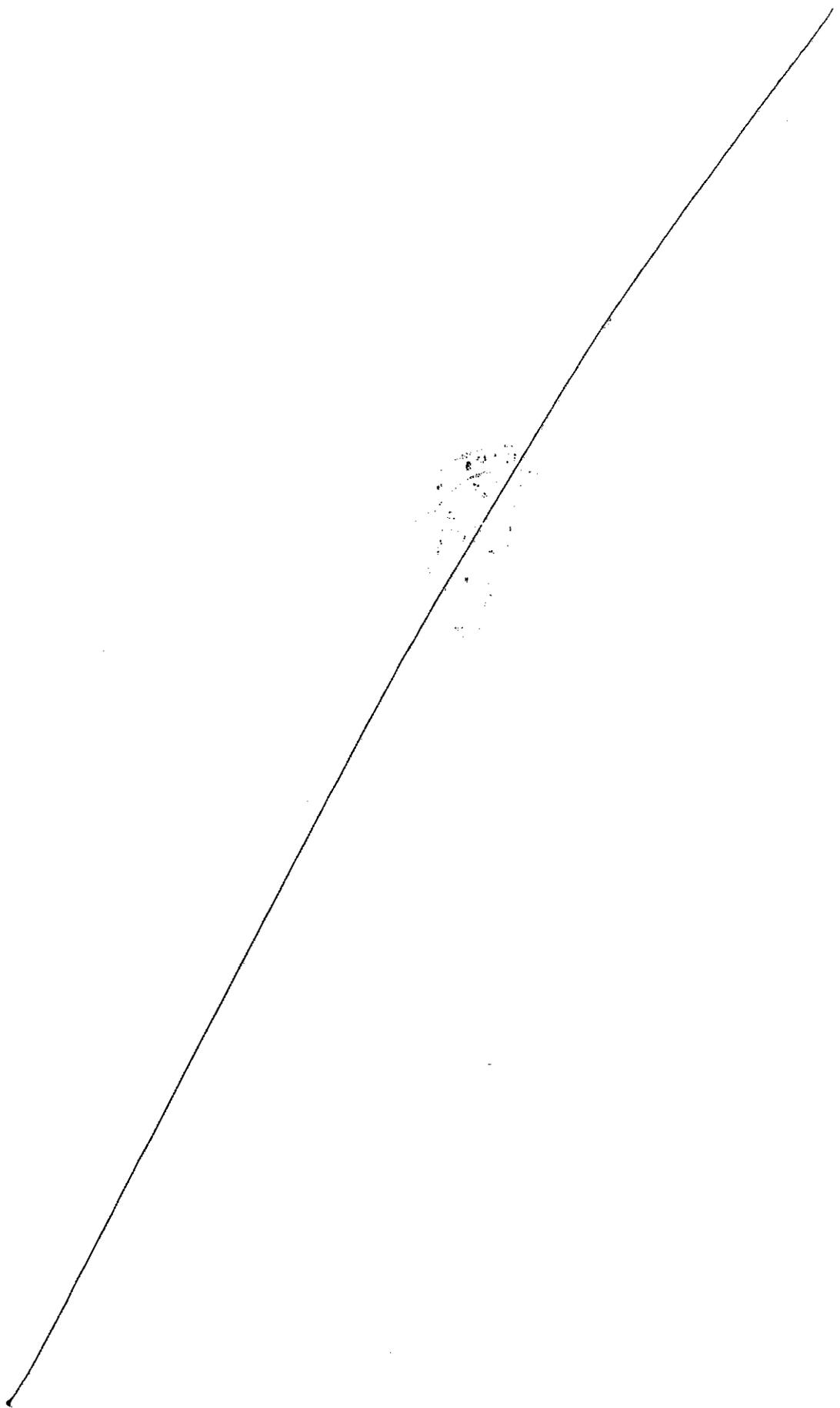
Legenda

- Particella interessata dall'impianto FV
- ▨ Area interessata dal progetto 3,40 Ha

Nicolino
Giuseppe
Quilucchio

Allegato A al N. 6205
del Repertorio e al N. 3712
della Raccolta.







COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 fax 959241 - Ragioneria 959224 - Anagrafe 959217 -
Tributi 959215 - Elettorale 959213 - Biblioteca 966151 - P.IVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G., ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, serre ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)

Repertorio n. 6143

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

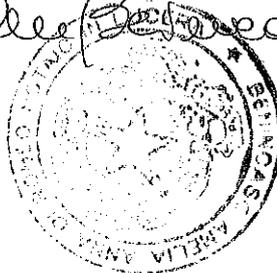
Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.
Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) ZARA NICOLINO, nato a Tavenna (CB), il tre ottobre millenovecentosessantaquattro (3.10.1964), e ivi residente alla Via Circonvallazione Nord civico 6/A, N.C.F. ZRA NLN 64R03 L069O, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, (**qui di seguito denominato "parte promittente venditrice"**)

e

2) La società a responsabilità limitata "TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA), alla Via Athena, n. 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055410655, R.E.A. SA - 493890, in persona di:

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore e rappresentante legale della società innanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale di seguito il "**Promissario acquirente**".

Premesso che

A. La società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**" è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione.

La detta società opera direttamente nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica ed eolica.

B. ZARA Nicolino è pieno ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di **MONTENERO DI BISACCIA** (CB) della superficie catastale di Ha 0.36.90 (ettari zero, are trentasei, centiare novanta); confinante con la p.lla 294 di proprietà Zara Nicolino e Casciero Giuseppina, con le p.lle 37, 141, 142 e 299 di proprietà di Zara Nicolino, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montenero di Bisaccia in ditta a "Zara Nicolino proprietà per 1/1", con la consistenza di: **Foglio 73;**

- **p.lla 147**, ha 0.00.60, seminativo, cl. 3, RDE 0,14, RAE 0,26;
- **p.lla 149**, ha 0.00.10, seminativo, cl. 3, RDE 0,02, RAE 0,04;
- **p.lla 151 AA**, ha 0.08.60, uliv vigneto, cl. 2, RDE 5,33, RAE 6,44;
151 AB, ha 0.09.00, seminativo, cl. 2, RDE 3,25, RAE 4,42;
- **p.lla 150 AA**, ha 0.01.05, seminativo, cl. 2, RDE 0,38, RAE 0,52;
150 AB, ha 0.07.35, uliv vigneto, cl. 2, RDE 4,56, RAE 5,50;
- **p.lla 152**, ha 0.01.80, semin arbor, cl. 2, RDE 0,65, RAE 0,88;
- **p.lla 153**, ha 0.06.80, semin arbor, cl. 2, RDE 2,46, RAE 3,34,
- **p.lla 154 AA**, ha 0.00.60, vigneto, cl. 1, RDE 0,90, RAE 0,48;
154 AB, ha 0.01.00, uliveto, cl. 1, RDE 0,49, RAE 0,23".

STORIA CATASTALE: Le p.lle 147, 149, 151, 150, 152, 153, 154 del foglio 73 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico dell'undici settembre 1975.

C. La società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il terreno in oggetto, così come descritto nell'esposta narrativa per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

D. ZARA Nicolino è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.** alle condizioni di seguito indicate.

Tutto ciò premesso, e dovendosi considerare le disposizioni di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'accordo

1.1 - **ZARA Nicolino**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere alla società "**Tavenna Solar Park S.r.l.**", che, come sopra rappresentata, accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la Proprietà meglio individuata nelle premesse, la cui descrizione e confinazione deve intendersi qui come interamente riportata e trascritta, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, intendendosi la presente promessa di vendita concordata non a corpo ma a misura e il tutto come meglio individuato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**".

Le Parti confermano che quanto precede e quanto segue configura un contratto preliminare unilaterale di compravendita, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte venditrice, rimanendo libera l'Acquirente di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo entro il termine di cui al successivo articolo 2.

1.2 - Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione degli Impianti Fotovoltaici, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione degli Impianti Fotovoltaici stessi, l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici dovesse essere **ridotta del 25%** (venticinque per cento) rispetto a quella indicata nella planimetria allegata del presente Contratto, l'oggetto dello stesso rimarrà invariato. Nel caso in cui la riduzione **supererà il 25%** (venticinque per cento) della superficie indicata nella planimetria allegata il proprietario avrà la facoltà di poter decidere se cedere in fitto la porzione di terreno restante. In quest'ultimo caso il corrispettivo di cui infra sarà proporzionalmente ridotto. A tal fine, il Promissario comunicherà tempestivamente al Proprietario gli estremi catastali che identificheranno la minore porzione di Terreno necessaria ai fini della realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

1.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile, la Parte promittente venditrice attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 1.1, ed irrevoca-

bilmente a "Tavenna Solar Park Srl", che accetta per sé e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione.

1.4 – La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente accordo concede all'Acquirente la disponibilità della proprietà come meglio indicata nelle premesse nei limiti di cui all'articolo 4, al solo fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse nonché a garantire quanto meglio indicato all'art. 4.

Articolo 2

Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero per l'esercizio del diritto d'opzione

2.1 - Salvo il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione attribuito con il presente accordo, il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta di Tavenna Solar Park Srl alla Parte Venditrice, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna.

2.2 - In alternativa rispetto alla stipulazione del Contratto Definitivo entro il termine sopra stabilito, Tavenna Solar Park Srl si riserva la facoltà di esercitare il diritto d'opzione di cui al precedente articolo 1 ovvero, alla scadenza dei primi ventiquattro mesi, di prorogare l'efficacia del presente accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi con un ulteriore acconto di **Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero)/HA.**

A tal riguardo, le Parti precisano che la volontà di prorogare la scadenza di 12 (dodici) mesi dovrà essere comunicata alla Parte venditrice almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

Articolo 3 - Corrispettivo e pagamento

Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a misura tra le Parti, ed è pari ad **euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)/ha** da corrispondersi:

- alla stipula del contratto definitivo o
- al momento in cui l'Acquirente dovesse decidere di esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, secondo le modalità cui al successivo articolo 7.

Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto che l'Acquirente verserà alla stipula del Contratto Definitivo.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell'Acquirente, la Parte Venditrice tratterà le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, la Parte promittente venditrice conferisce all'Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla Proprietà per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni saranno eliminati o risarciti a cura e spese

dell'Acquirente. E' fatto, in ogni caso, tassativo divieto di espletare attività che possano inquinare il terreno, modificarne la morfologia e/o la struttura, prima della stipula del contratto di compravendita definitivo, o dell'accettazione dell'opzione da parte dell'Acquirente, e del pagamento del prezzo convenuto per la vendita.

4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività necessaria per l'adempimento di tutte le formalità, di acquisire ogni atto e documento e di adottare tutte le ulteriori iniziative di natura amministrativa ed urbanistica che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente; il tutto, al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico presso la Proprietà.

La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte venditrice

5.1 - La Parte promittente venditrice è la piena e incondizionata titolare della Proprietà e dichiara e garantisce che la Proprietà è e resterà, fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui attribuito, libera da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziari, pendenti o imminenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando, in ogni caso, detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 6 della Legge 590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

Qualora dovessero risultare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Venditrice si obbliga a procedere a propria cura e spese alla cancellazione dei detti diritti anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

5.2 - In ogni caso le Parti concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a propria cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno impiegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della Proprietà; a tal fine la Parte Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del rogito definitivo impiegando l'importo convenuto ai sensi del presente contratto per l'acquisto della Proprietà.

5.3 - La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere co-

stantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente stipulino il Contratto Definitivo o l'Acquirente eserciti il diritto d'opzione qui conferito.

5.4 - La destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato rilasciato dal Comune di MONTENERO DI BISACCIA in data **23 novembre 2021** che la parte promittente venditrice allega in **copia conforme** alla presente scrittura sotto la lettera "**B**"; la stessa dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

La Parte promittente venditrice, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

5.5. L'efficacia del presente accordo è risolutivamente condizionata al mancato ottenimento da parte della **Parte Promittente Acquirente** di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, alla verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della **Parte Promittente Acquirente** e alla effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 2. Il mancato ottenimento dei permessi, nulla osta e autorizzazioni entro il predetto termine di cui all'articolo 2, come eventualmente prorogato, comporterà il venir meno dell'efficacia del presente accordo senza l'obbligo per la **Parte Promittente Acquirente** di procedere all'acquisto della Proprietà, fatta salvo il diritto della **Parte promittente Venditrice** di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

ART. 5 bis

Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti conosce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civili in caso di simulazione del prezzo, dichiarano quanto segue:

- a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;
- b) il corrispettivo della vendita è stato e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 74,00** (settantaquattro virgola zero zero) sono stati versati, a **titolo di acconto**, mediante bonifico bancario disposto in data 12 febbraio 2022 da conto corrente intestato alla società promittente acqui-

rente acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino - Società Cooperativa - Filiale di Paestum, in favore di conto corrente intestato a Zara Nicolino acceso presso FINECO-BANK Spa, CRO n. 0843100066288010487614176140IT

- **Euro 111,00** (centoundici virgola zero zero) verranno corrisposti, senza interessi, sempre a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario che verrà disposto da conto corrente intestato alla parte promittente acquirente, in favore di conto corrente intestato alla parte promittente venditrice, entro cinque giorni da oggi.

- **il saldo del corrispettivo** verrà corrisposti alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo ovvero all'atto di accettazione, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

La Parte Promittente venditrice rilascia **quietanza liberatoria** della detta somma di **euro 74,00** (settantaquattro virgola zero zero) come innanzi pagata.

La documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 111,00 (centoundici virgola zero zero) a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

6.1 – La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente contratto a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La **Parte Promittente Venditrice** si obbliga, altresì, a dare comunicazione alla **Parte Promittente Acquirente** sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

6.2 – La comunicazione di cui al precedente Articolo 6.1 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 3;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica o con piego raccomandato aperto;

(iii) la **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario alla **Parte Acquirente** ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto;

(vi) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 6 (sei) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato al Promittente Venditore nei ter-

mini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La **Parte Promittente Venditrice** sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 6.1.

6.3 – Resta inteso e pattuito tra le Parti che la **Parte Acquirente** potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della **Parte Venditrice** delle somme versate (i) immediatamente, all'atto della ricezione da parte della **Parte Venditrice** delle comunicazioni da parte degli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria; ovvero, (ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 6 (sei) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo .

6.4 – Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio della **Parte Acquirente** la quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 7 - Trasferimento della Proprietà all'Acquirente

7.1 - Entro il termine di cui al precedente articolo 2, salvo il caso in cui, ad insindacabile scelta dell'Acquirente, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, l'Acquirente potrà esercitare il diritto d'opzione qui attribuito, dandone preventiva comunicazione scritta alla parte Venditrice di almeno gg. 30, indicando il Notaio scelto a tal fine (*la Parte Venditrice, ricevuta tale comunicazione, a sua volta potrà richiedere all'Acquirente, in forma scritta, che il pagamento del prezzo di acquisto avvenga con bonifico bancario istantaneo, specificando l'IBAN per l'accreditamento*), sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito anche "**Atto di Accettazione**"), in virtù del quale l'Acquirente acquisterà la Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente accordo. In caso di scelta del pagamento con bonifico bancario, ricevuto il pagamento del prezzo di acquisto, il venditore ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e alla parte acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata a.r.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(I) l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto previsto dal precedente Articolo 3, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice ovvero fornirà al Notaio gli estremi del versamento e la **quietanza liberatoria** della Parte Venditrice, laddove quest'ultima abbia scelto il mezzo di pagamento a mezzo bonifico bancario;

(II) Il Notaio notificherà alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario;

(III) nel notificare alla Parte venditrice l'Atto di Accettazione, il Notaio

inviterà formalmente Parte venditrice a riscuotere il prezzo di acquisto pagato dall'Acquirente, laddove non già regolato a mezzo bonifico bancario.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo ovvero la notifica alla Parte venditrice dell'Atto di Accettazione, unitamente al rilascio, da parte di quest'ultima quietanza di liberatoria del prezzo di acquisto, l'Acquirente:

(i) acquisterà la titolarità giuridica della proprietà con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla parte venditrice e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla parte venditrice;

(ii) prenderà possesso della proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

Le parti convengono che gli adempimenti pubblicitari potranno essere eseguiti solo dopo che la parte venditrice abbia rilasciato piena e liberatoria quietanza del prezzo di acquisto ma comunque nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato con le modalità innanzi indicate.

7.5 - Per il caso in cui l'Acquirente decida di esercitare il diritto di opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 - Comunicazioni; elezione del domicilio

Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente accordo, dal Contratto Definitivo ed all'Atto di Accettazione si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

TAVENNA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure tavennasolarpark@legalmail.it.

Parte Promittente Venditrice: all'indirizzo in epigrafe indicato.

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 9 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà alla **Parte Acquirente**, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'atto di accettazione resteranno a carico della **Parte Acquirente**.

La **Parte Promittente Acquirente** si impegna a propria completa cura e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo, a procedere agli adempimenti per la declatoria di inefficacia del presente

contratto.

Articolo 10 - Cessione dei diritti

La **Parte Promittente Venditrice** presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, affinché la **Parte Promittente Acquirente** ceda il presente accordo a terzi, in tutto o in parte, ovvero ceda i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero a terzi ovvero sostituisca a sé un diverso soggetto, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

Articolo 11 - Provenienza

La promittente venditrice dichiara che le p.lle **149, 151 e 153** si appartenevano a Zara Francesco, nato a Tavenna il 6 aprile 1927, per averle ricevute in virtù di successione dello zio ZARA ROSARIO, nato a Tavenna il primo ottobre 1893, ed ivi deceduto il 19 ottobre 1974, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblico ricevuto dal Notaio Gentile in data 24 agosto 1956, registrato a Termoli il 18 novembre 1974 al n. 1577, con il quale ha nominato il nipote Zara Francesco suo erede universale.

La dichiarazione di successione in morte di Zara Rosario è stata registrata all'Ufficio del Registro di Campobasso al n. 74, volume 51 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Campobasso il 5 marzo 1975 ai nn. 1435 reg. part. e 1604 reg. gen.

Le p.lle 147, 150, 152 e 154, si appartenevano al citato ZARA Francesco, in parte in virtù della successione del nonno Zara Giuseppe fu Matteo, deceduto a Tavenna il 9 marzo 1928, il quale aveva disposto del suo patrimonio in virtù di testamento del Notaio Suriano del 17 febbraio 1928, in parte in virtù per successione "ab intestato" del padre Zara Luigi Pietro, deceduto a Tavenna il 24 maggio 1938, e successivo atto di divisione e quietanza a rogito del Notaio Giuseppe D'Ettore del 29 maggio 1949, registrato a Guglionesi il 9 giugno 1949 al n. 944 e trascritto a Campobasso il 15 giugno 1949 al n. 6257 reg. part. e 6471 d'ordine.

In data 15 settembre 2010 decedeva Zara Francesco, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento pubblicato con Verbale del Notaio Luigi Monti in data 8 settembre 2011, registrato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Termoli il 14 settembre 2011 al n.2246 Serie 1T, con il quale attribuiva la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno, in favore del figlio Zara Nicolino, nato a Tavenna (CB), il 03 ottobre 1964.

La dichiarazione di successione in morte di Zara Francesco è stata registrata all'Ufficio del Registro di Termoli il 28 ottobre 2011 al n. 552, Vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 30 dicembre 2011 ai nn.10325 reg.part.e 13714 reg.gen.

L'eredità relitta da Zara Francesco è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., giusta trascrizione che sarà eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. contestualmente alla trascrizione del contratto preliminare di compravendita con patto di opzione, da me Notaio autenticato in data odierna, Rep. n. 6.204 Racc. n. 3.711 in corso di adempimento poiché nei termini.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espresa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, la Parte Acquirente avrà facoltà di risolvere, a suo insindacabile giudizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile il presente Accordo qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute all'articolo 5 risultassero essere non conformi al vero; e/o

ii) gli impegni di cui all'articolo 5 non venissero rispettati.

12.2 – In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, Parte Venditrice sarà tenuta a restituire alla Parte Acquirente il doppio degli acconti ricevuti, salvo il maggior danno.

Articolo 13 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente accordo, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Foro del luogo di residenza della "Parte promittente venditrice".

Articolo 14 - Intero accordo

Il presente accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà. La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Serracapriola, 23 marzo 2022.

Firmato: Nicolino Zara; Giovanni Marsicano.

Repertorio n. 6.206

Raccolta n. 3.713

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **ZARA NICOLINO**, nato a Tavenna (CB), il tre ottobre millenovecentosessantaquattro (3.10.1964), e ivi residente alla Via Circonvallazione Nord civico 6/A, N.C.F. ZRA NLN 64R03 L0690.

- **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975), residente in Capaccio Paestum alla Via Athena n. 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

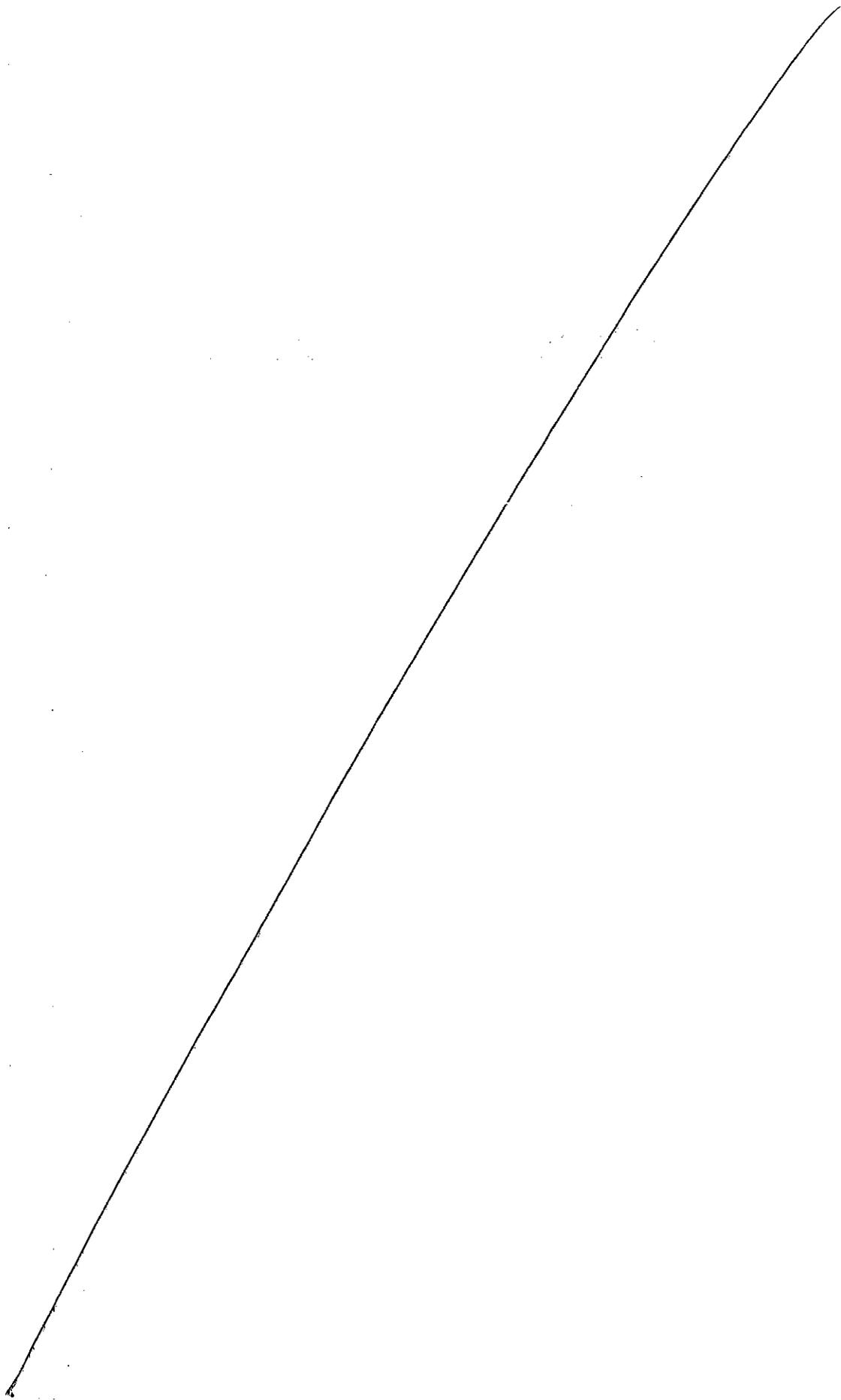
Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Serracapriola, ventitré marzo duemilaventidue (23.03.2022), al Viale Campo Sportivo civico 1. Sottoscritto alle ore sedici e cinquanta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo





COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Tel. 0875 - Fax 959235 - Sindaco 959226 - Vigili 968790 - Segreteria 959227 - U.T.C.: 959246 fax 959241 - Ragioneria 959224 - Anagrafe 959217 -
Tribunali 959215 - Elettorale 959213 - Biblioteca 966151 - P.IVA 00213100704 - C.F. 82004330708 - C.C.P. 10614865 Servizio Tesoreria

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto del Sindaco n° 12 del 02/10/2020;



CERTIFICA

Che il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120, al FG. n° 73 particelle nn° 9, 10, 11, 12, 8, 7, 114, 15, 16, 17, 119, 231, 234, 27, 274, 124, 123, 72, 71, 134, 164, 165, 166, 62, 54, 41, 40, 42, 298, 299, 149, 151, 150, 152, 153, 154, 147, 294, 141, 142, 37, 308, 309, 130, 80, 129, 82, 81, 83, 269, 20, 21, 138, 109, 99, 22, 316, 4, 5, 6, 23, 111 e al FG. n° 78 particelle nn° 118, 46, 108, 51, 102, 52, 47, 91, 55, 53, 90, 106, in base al vigente P.R.G., ricade nella zona "E" destinata ad attività agricola con le seguenti norme:

- Costruzioni non abitabili al servizio dell'agricoltura, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, sedi di raccolta conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti agricoli, serre ed agriturismo, con indice di fabbricabilità di **0,07 m³/m²**.
- Abitazioni per addetti all'agricoltura con indice massimo di fabbricabilità di **0,03 m³/m²**, con un massimo di **m³ 500** per la parte residenziale.
- Le costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a **ml. 7,50** ed una distanza minima dai confini di **ml. 5,00**, salvo che per gli allevamenti di suini e polli che dovranno rispettare una distanza minima di **ml. 30,00** dai confini mentre per le costruzioni accessorie la distanza dai confini è di **ml. 10,00**.
- La superficie minima del lotto deve essere di **m² 5.000** ed è consentito l'accorpamento massimo di **m² 5.000** con un criterio basato su un ordine di maggiore vicinanza al lotto edificabile.
- Superficie coperta massima **10%** del terreno sul quale dovrà sorgere la costruzione.
- Sono consentiti, altresì, interventi per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed agriturismo.

Il terreno riportato in catasto al FG. n° 77 particelle nn° 119, 120 rientra nelle aree a vincolo idrogeologico;

Il terreno rientra nella delimitazione dei piani paesistici regionali;

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'ing. Giovanni MARSICANO, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12/11/2011 n. 183).

Montenero di Bisaccia addì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
(Ing. Giuseppe MORRONE)

Repertorio n. 617u

CERTIFICAZIONE DI COPIA CONFORME

Io qui sottoscritta Dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

che la presente copia fotostatica composta da un solo foglio è conforme all'originale esibitomi da **MARSICANO GIOVANNI**, nato ad Agropoli (SA) il dodici maggio millenovecentosettantacinque (12.05.1975) e residente in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, N.C.F.: MRS GNN 75E12 A091D, identificato con Carta di Identità n. AY2565595, rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 25 gennaio 2018 con validità fino al 12 maggio 2028, della cui identità personale io Notaio sono certa.

Si rilascia, previa collazione, per gli usi cui compete.
Lucera, ventuno marzo duemilaventidue (21.03.2022)

Amelia Anna Benincaso

