REGIONE CAMPANIA

PROVINCIA DI BENEVENTO

COMUNE DI APOLLOSA (BN)

COMUNE DI CASTELPOTO (BN)

COMUNE DI BENEVENTO (BN)

OGGETTO:

PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO AGRIVOLTAICO NELLA LOCALITA' "PEZZA DELLE CAVE" NEI COMUNI DI APOLLOSA (BN), CASTELPOTO (BN) E BENEVENTO (BN) DELLA POTENZA DI PICCO IN DC PARI A 44.036,3 KWp e MASSIMA IN IMMISIONE IN AC PARI A 35.000 KW E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE UBICATE NEL COMUNE DI BENEVENTO (BN)

ELABORATO N.	NOME ELABORATO:	SCALA
M02	DISPONIBILITA' DEI SUOLI	

COMMITTENTE

APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.
VIALE FRANCESCO RASTELLI N.3/7
20124 MILANO
P.IVA 06055390659

FIRMA E TIMBRO
IL TECNICO

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI SALERNO
Dott. Ing. Marsicano Giovanni
ALBO N. 5124

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	AGOSTO 2022	**202100416**	MMIT_APB_M02	Ing.Giovanni Marsicano	Ing.Giovanni Marsicano

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) e **2)** I coniugi **CAPOZZI GIOVANNI**, nato a Benevento il due maggio millenovecentocinquanta (2.05.1950) e **MAZZONE SARA**, nata a Apollosa il dieci maggio millenovecentocinquantaquattro (10.05.1954), residenti in Benevento alla Contrada "Monte Pino" civico 64, con rispettivi N.C.F.: CPZ GNN 50E02 A783L e MZZ SRA 54E50 A330F, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

3) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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 CAPOZZI Giovanni e MAZZONE Sara sono proprietari in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dei descrivendi appezzamenti di terreno siti in agro di Apollosa (BN), e precisamente:

a) TERRENO alla contrada Acquanera della superficie catastale di are novantaquattro e centiare venti (94.20), confinante con strada comunale Acquanera e con le particelle 32, 34, 41, 172 e 30 del foglio 8, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Capozzi Giovanni e Mazzone Sara proprietari per 1/2 ciascuno", con la consistenza di: **"foglio 8, p.lla 33,** are 94.20, semin., cl. 3, RDE 36,49 ed RAE 26,76";

b) TERRENO alla contrada Pratola della superficie di are tredici e centiare sessanta (13.60), confinante con le particelle 39, 38, 172 e 43 del foglio 8, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del

detto Comune, in ditta a "Capozzi Giovanni e Mazzone Sara proprietari per 1/2 ciascuno", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 40, are 13.60, semin., cl. 3, RDE 5,27 ed RAE 3,86";
c) TERRENO alla contrada Pratola della superficie catastale di are diciotto (18.00), confinante con le particelle 173, 41 e 43 del foglio 8, salvo altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Capozzi Giovanni e Mazzone Sara proprietari per 1/2 ciascuno", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 42, are 18.00, semin., cl. 3, RDE 6,97 ed RAE 5,11";
d) TERRENO alla contrada Acquanera della superficie catastale di are sessantaquattro e centiare cinquanta (64.50), confinante con strada comunale Acquanera e con le particelle 40, 32, 44 e 45 del foglio 8, salvo altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Capozzi Giovanni e Mazzone Sara proprietari per 1/2 ciascuno", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 39, are 64.50, semin., cl. 3, RDE 24,98 ed RAE 18,32";
e) TERRENO alla località Crocevia della superficie catastale di are novanta e centiare dieci (90.10), confinante con strada comunale Acquanera e con le particelle 34, 173, 254 e 255 del foglio 8, salvo altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, erroneamente in ditta a "Capozzi Giovanni e Mazzone Sara livellari per 1/2 ciascuno e Stefanelli Giuseppe concedente", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 183, are 90.10, semin., cl. 3, RDE 34,90 ed RAE 25,59";
f) TERRENO alla località Acquanera della superficie catastale di are sessantasette e centiare dieci (67.10), confinante con le particelle 172, 42, 41 e 45 del foglio 8, salvo altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Mazzone Sara propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 43, are 67.10, semin., cl. 3, RDE 25,99 ed RAE 19,06";
g) TERRENO alla località Acquanera della superficie catastale di are cinquantotto e centiare ottanta (58.80), confinante con strada comunale Acquanera e con le particelle 45, 39 e 46 del foglio 8, salvo altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Mazzone Sara propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 44, are 58.80, semin., cl. 3, RDE 22,78 ed RAE 16,70";
h) TERRENO alla località Crocevia della superficie catastale di are ottantotto e centiare venti (88.20), confinante con strada comunale Acquanera e con le particelle 32, 33, 163 e 41 del foglio 8, salvo altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Mazzone Sara propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 34, are 88.20, semin., cl. 3, RDE 34,16 ed RAE 25,05";
i) TERRENO alla località Acquanera della superficie catastale di are

quindici e centiare dieci (15.10), confinante con le particelle 40, 43, 41 e 33 del foglio 8, salvo se altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Mazzone Sara propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 172, are 15.10, semin., cl. 3 RDE 5,85 ed RAE 4,29";
l) TERRENO alla località Cava della superficie catastale di ettari uno, are ventisette e centiare dieci (Ha. 1.27.10), confinante con strada comunale per due lati, con le particelle 2, 4, e 179 del foglio 8 e con ruscello vernile, salvo se altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Capozzi Giovanni propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 3, Ha. 1.27.10, semin., cl. 3, RDE 49,23 ed RAE 36,10";
m) TERRENO alla contrada Crocevia della superficie catastale di are nove (9.00), confinante con le particelle 42, 233 e 183 del foglio 8 e con vallone, salvo se altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Capozzi Giovanni propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 173, are 9.00, semin., cl. 3, RDE 3,49 ed RAE 2,56".
C. La società **APOLLOSA 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 Capozzi Giovanni e Mazzone Sara sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 **CAPOZZI Giovanni e MAZZONE Sara**, proprietari in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere a "**Apollosa 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 nelle tre planimetrie che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allegano in unica fascicolazione 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 5,00 (cinque virgola zero zero) al mq. 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 tratterrà le somme versatele a titolo di acconto sul prezzo di vendita.
Si precisa sin d'ora che, in caso di rilascio dell'Autorizzazione Unica alla realizzazione degli impianti fotovoltaici la superficie autorizzata non raggiunga il 75% dell'estensione dei terreni oggetto del contratto, l'acquirente potrà recedere dal presente contratto o con l'accordo

della parte venditrice concordare una nuova proposta di acquisto.

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.

Qualsiasi opera o manufatto sarà realizzata nei fondi solo dopo il pagamento e l'incasso del prezzo a seguito della stipula del contratto definitivo. La parte acquirente consente alla parte venditrice la coltivazione del fondo per i contratti in essere e si impegna a non alterare lo stato dei luoghi in sede di sopralluogo. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che la parte venditrice coltivi i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA. La parte acquirente si obbliga a non arrecare alcun danno e/o limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente ed effettuata dalla parte venditrice. La parte acquirente dichiara che nel caso di stipula del contratto definitivo prima della riscossione del premio comunitario, verserà alla parte venditrice oltre al prezzo di acquisto del bene l'ulteriore somma relativa al premio comunitario nella misura che sarebbe spettato laddove avesse potuto riscuoterlo.

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 e sotto la esclusiva responsabilità della Parte promittente acquirente.

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.
La Parte Promittente Venditrice dichiara, con riferimento alla p.lla 183, che il terreno in oggetto risulta catastalmente intestato per inevasa voltura dell'atto di provenienza di cui infra ai sigg. Capozzi Giovanni e Mazzone Sara quali livellari in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno e al sig. Stefanelli Giuseppe diritto del concedente; ma che tuttavia nell'atto di Compravendita i venditori alienavano la piena proprietà del cespite senza che si menzionasse in alcun modo la esistenza catastale del livello.
A tal uopo, la Parte Promittente Venditrice si obbliga a cancellare detto livello a propria cura e spese della ditta catastale prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita di compravendita e, ove necessario e/o opportuno, a procedere alla sottoscrizione dell'atto di affrancazione del citato livello. Resta inteso che qualora la Parte Promittente Venditrice non riuscisse a procedere, entro la data di stipula del Contratto Definitivo, al perfezionamento delle formalità sopra indicate, la Parte Promissaria Acquirente, fermo restando quanto previsto all'Articolo 5.5, procederà all'acquisto del Terreno ad esclusione della particella 183.
La Parte Promittente Venditrice dichiara comunque per sé e per i propri danti causa di non aver mai versato alcuna somma a titolo di canone enfiteutico.
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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 1.018,00** (millediciotto virgola zero zero) **a titolo di acconto,** mediante due bonifici bancari eseguiti presso Unicredit SpA in data 27 gennaio 2022, distinti dai numeri CRO: 1101220270442953 e 1101220270442952 a favore della parte promittente venditrice presso la Banca Nazionale del Lavoro SpA;
- **Euro 1.937,00** (millenovecentotrentasette 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 1.018,00 (millediciotto 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 1.937,00 (millenovecentotrentasette 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al venditore entro 3 (tre) giorni.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione, l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo e solo successivamente all'effettivo incasso da parte del venditore della somma di cui agli assegni circolari indicati al precedente articolo 7.2**,** 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.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.

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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.
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 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, affinchè 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 i terreni in oggetto sono loro pervenuti nel modo seguente:
- la piena proprietà dell'immobile sopra descritto sotto la lettera a) è pervenuta ai coniugi Capozzi Giovanni e Mazzone Sara in virtù di atto compravendita a rogito Notaio Giovanni Barricelli da Benevento in data 2 ottobre 1984, registrato a Benevento in data 22 ottobre 1904 al n. 6920 del vol. 70 e trascritto a Benevento in data 24 ottobre 1984 ai nn. 9813/8915 per acquisto fattone dal signor Capozzi Giovanni, con effetto di acquisizione al regime della comunione legale dei beni con il sopra citato coniuge signora Mazzone Bara ai sensi e per gli effetti dello articolo 177 lett. A) c.c.;
- la piena proprietà degli immobili sopra descritti sotto le lettere b) e c) è pervenuta ai coniugi Capozzi Giovanni e Mazzone Sara in virtù

di atto compravendita a rogito Notaio Sandra Sabatelli da Vitulano in data 8 settembre 2011, registrato a Benevento in data 15 settembre 2011 al n. 7152/1T e trascritto a Benevento in data 16 settembre 2011 ai nn. 9215/7491;
- la piena proprietà degli immobili sopra descritti sotto le lettere d) ed e) è pervenuta ai coniugi Capozzi Giovanni e Mazzone Sara in virtù di atto compravendita a rogito Notaio Riccardo dell'Aquila di Benevento in data 23 dicembre 1987, registrato a Benevento in data 7 gennaio 1988 al n. 73 e trascritto a Benevento in data 9 gennaio 1988 ai nn. 180/156, per acquisto fattone dal signor Capozzi Giovanni, con effetto di acquisizione al regime della comunione legale dei beni con il sopra citato coniuge signora Mazzone,Sara ai sensi e per gli effetti dell' articolo 177 lett. A) c.c., dai signori Savoia Raffale nato ad Apollosa (BN) l'8 ottobre 1927.
Relativamente al terreno sopra descritto alla lettera e), si precisa che, lo stesso, come sopra riportato, risulta catastalmente intestato, per parziale ineseguita voltura catastale del citato atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo dell'Aquila da Benevento del 23 dicembre 1987, ai signori Capozzi Giovanni e Mazzone Sara ciascuno quale " Livellari per 1/2 in regime di comunione legale dei beni " ed al signor Stefanelli Giuseppe fu Celestino per " Diritto del concedente", e che tuttavia, in tale atto di compravendita, si alienava la proprietà del predetto cespite, senza che si menzionasse l'esistenza detestale del livello;
- la piena proprietà degli immobili sopra descritti sotto le lettere f), g), h) e i) pervenne ai coniugi Mazzone Sara e Capozzi Giovanni, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Sandra Sabatelli da Vitulano in data 16 febbraio 2004, registrato a Benevento in data 20 febbraio 2004 al n. 3472/1T, e trascritto a Benevento in data febbraio 2004 ai nn. 2272/1458 e 2293/1459, per acquisto fattone dalla signora Mazzone Sara, con effetto di acquisizione al regime della comunione legale dei beni con il sopra citato coniuge signor Capozzi Giovanni, ai sensi e per gli effetti dello articolo 177 lett. A) c.c.;
- la piena proprietà dell'immobile sopra descritto sotto la lettera l) pervenne ai coniugi Capozzi Giovanni e Mazzone Sara in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Iannella di Benevento in data 29 dicembre 1999, registrato a Benevento in data 13 gennaio 2000 al n. 117 e trascritto a Benevento in data 12 gennaio 2000 ai nn. 266/226, per acquisto fattone dal signor Capozzi Giovanni, con effetto di acquisizione al regime della comunione legale dei beni con il sopra citato coniuge signora Mazzone Sara, ex articolo 177 lett. A) c.c.;
- la piena proprietà dell'immobile sopra descritto sotto la lettera m) pervenne ai coniugi Capozzi Giovanni e Mazzone Sara in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Iannella di Benevento in data 31 agosto 1988, trascritto a Benevento in data 13 settembre 1988 ai nn. 8614/7622, per acquisto fattone dal signor Capozzi Giovanni, con effetto di acquisizione al regime della comunione legale dei beni con il sopra citato coniuge signora Mazzone Sara, ex articolo 177 lett. A) 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 di quanto versato, 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, 22 febbraio 2022

Firmato: Mazzone Sara; Capozzi Giovanni; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 6.044 Raccolta n. 3.618

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

i coniugi **CAPOZZI GIOVANNI**, nato a Benevento il due maggio millenovecentocinquanta (2.05.1950) e **MAZZONE SARA**, nata a Apollosa il dieci maggio millenovecentocinquantaquattro (10.05.1954), residenti in Benevento alla Contrada Monte Pino civico 64, con rispettivi N.C.F.: CPZ GNN 50E02 A783L e MZZ SRA 54E50 A330F.

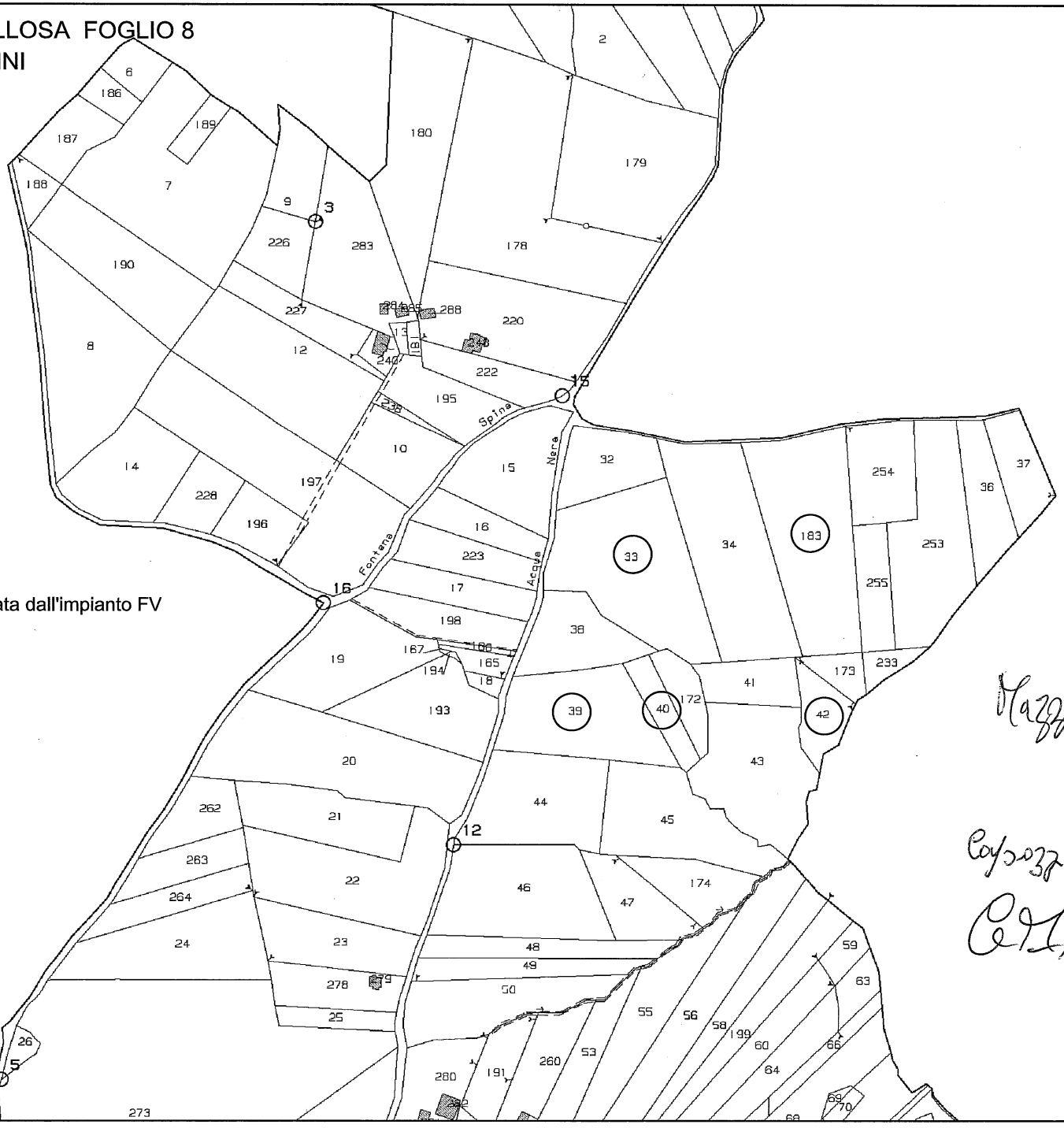
DE ANGELIS GIANCARLO, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla via Piana civico 10, N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e sulle planimetrie allegate, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sugli altri fogli e sulle planimetrie.

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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventidue febbraio duemilaventidue (22.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore dodici e cinquanta.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA FOGLIO 8
CAPOZZI GIOVANNI
MAZZONE SARA



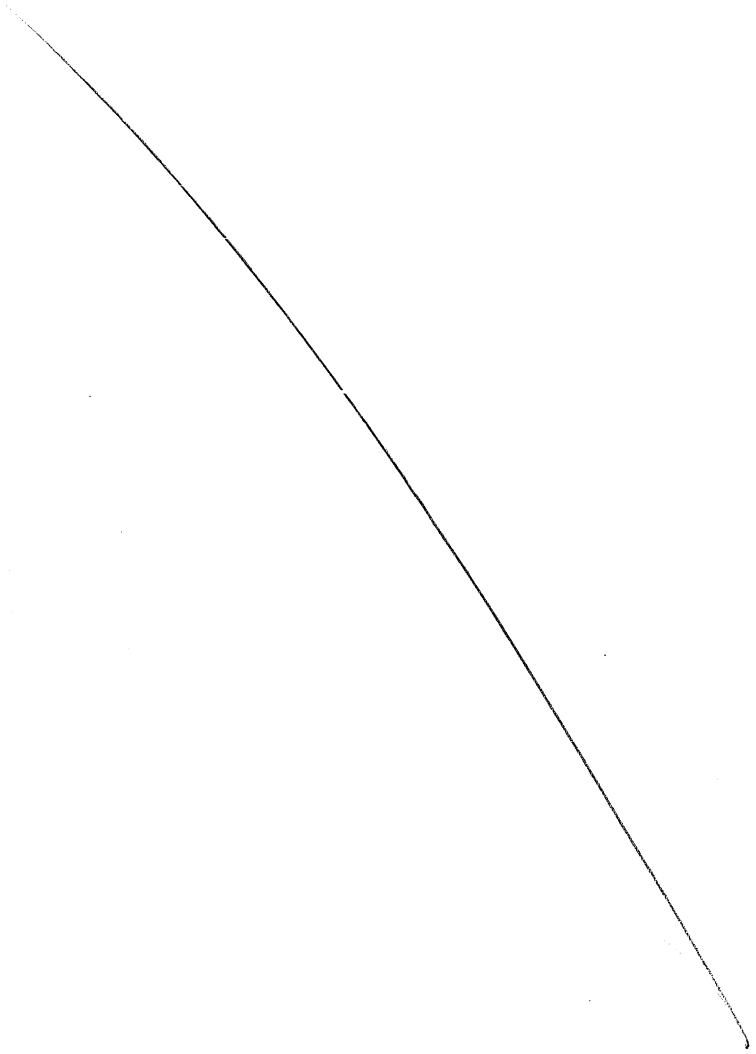
Legenda

◯ Particella interessata dall'impianto FV

Allegato "A" al N. 6011 di Repertorio e al N. 3518 della Raccolta

Mazzone Sara

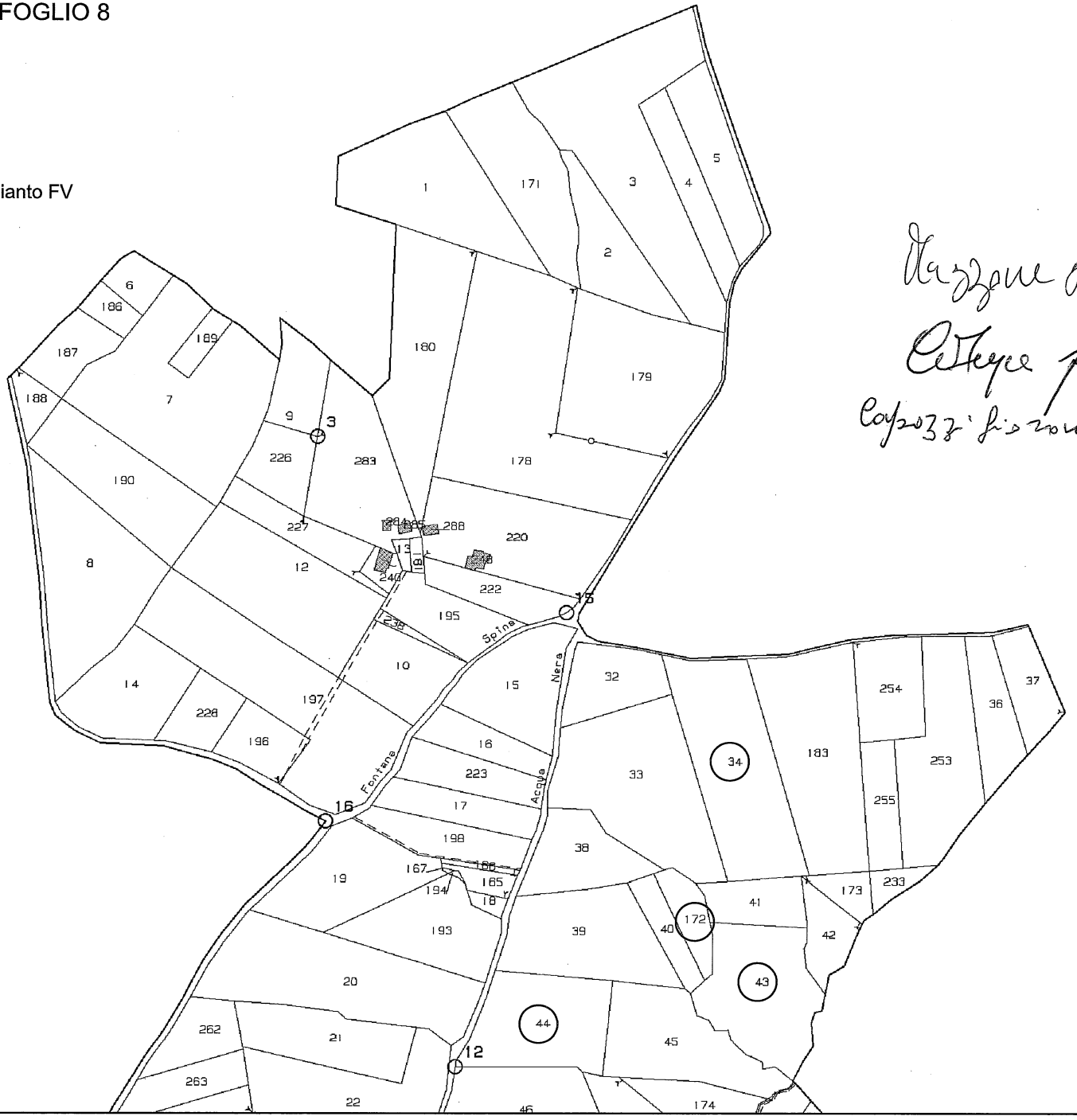
Capozzi Giovanni



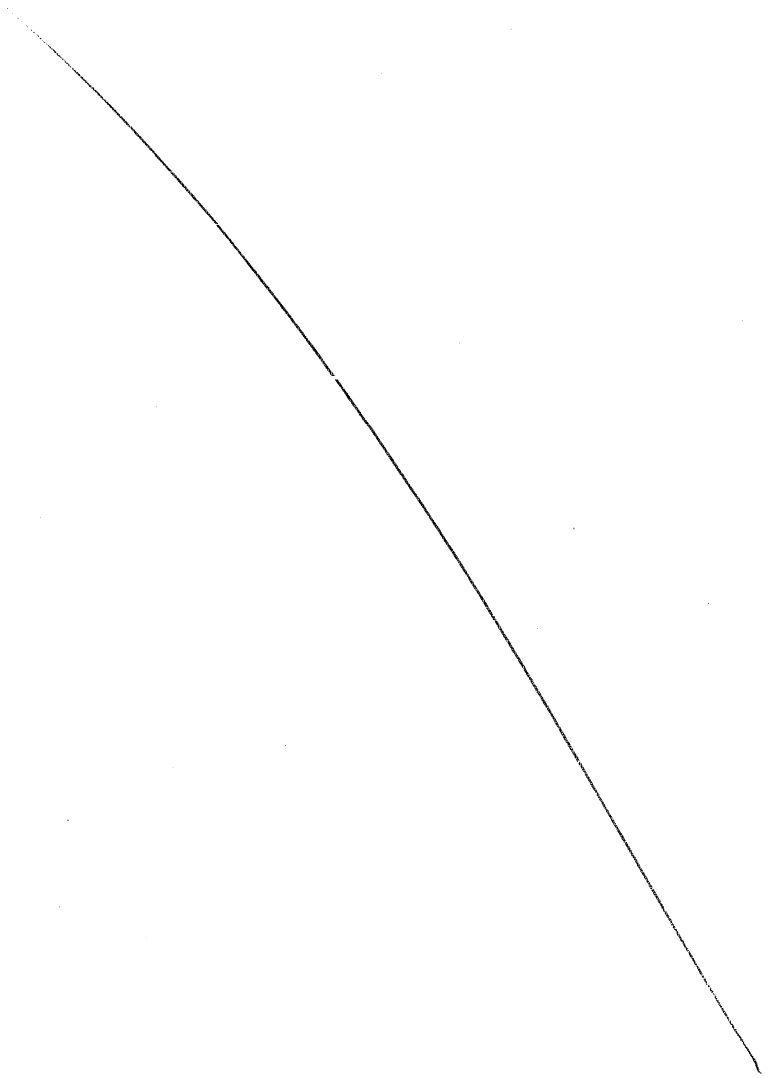
COMUNE DI APOLLOSA FOGLIO 8
MAZZONE SARA

Legenda

◯ Particella interessata dall'impianto FV



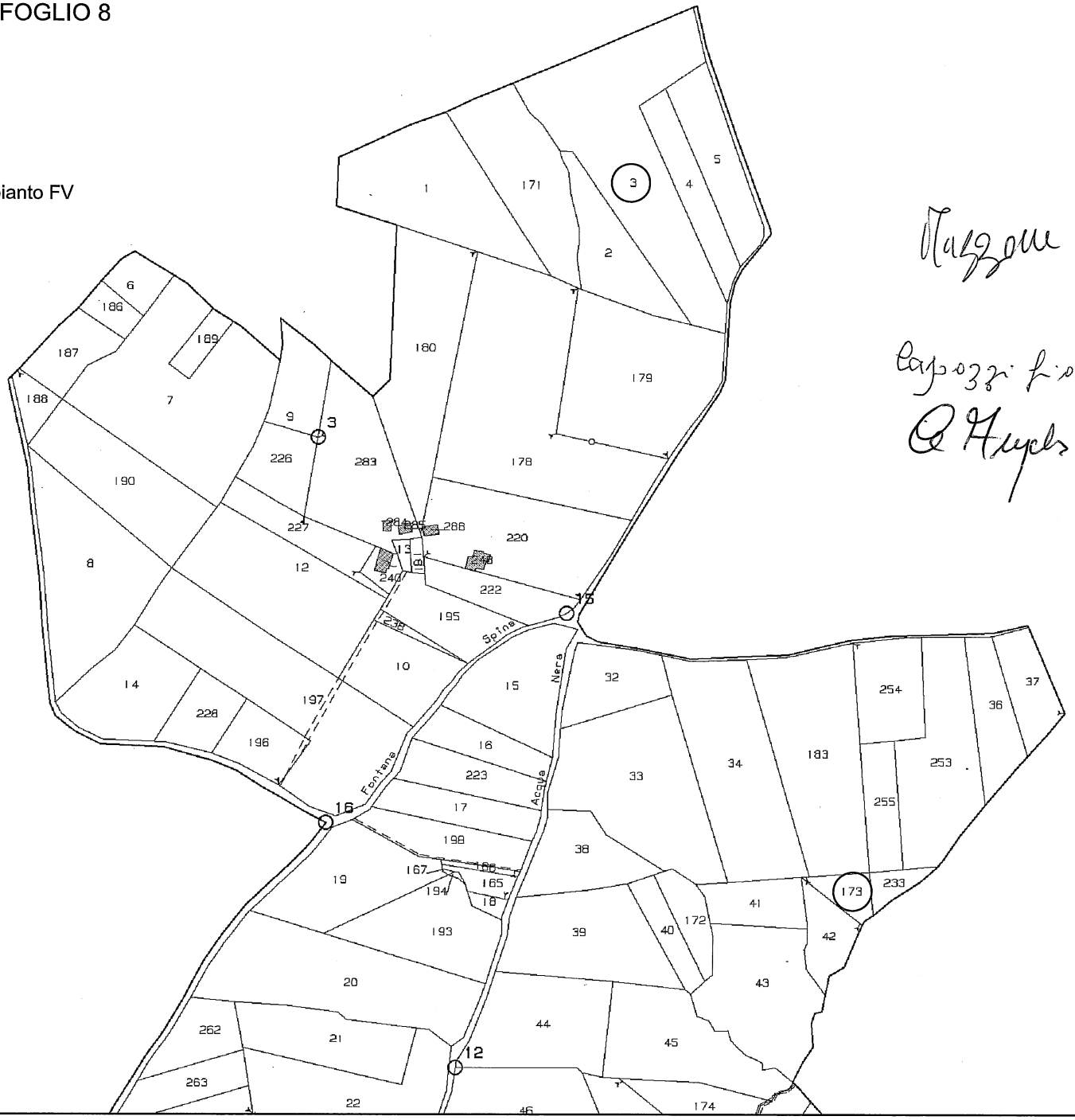
Mazzone Sara
Foglio 8
Capozzi Fiorenzo



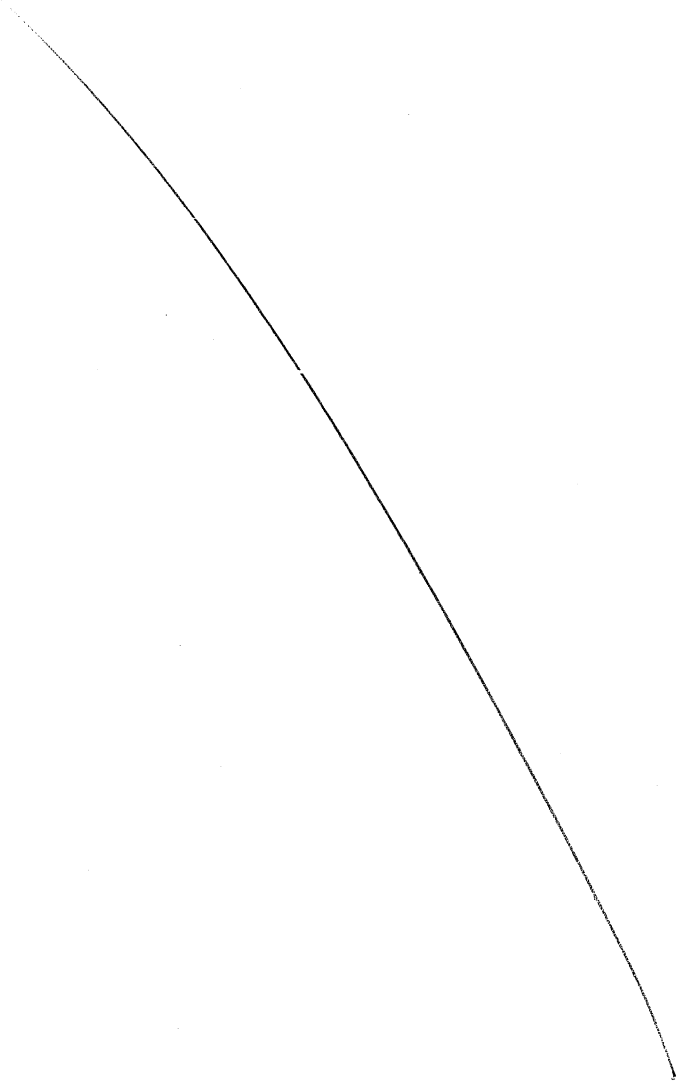
COMUNE DI APOLLOSA FOGLIO 8
CAPOZZI GIOVANNI

Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV



COPIA DI PUBBLICO NOTAIO IN LUCCA



Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) CAPOZZI mons. VINCENZO, nato a Benevento il ventidue settembre millenovecentoquarantasei (22.09.1946), residente in Apollosa (BN) alla Piazza Pasquale Saponaro, civico 40, N.C.F.: CPZ VCN 46P22 A783J, di stato civile libero.

2) CAPOZZI GIOVANNI, nato a Benevento il due maggio millenovecentocinquanta (2.05.1950), residente in Benevento alla Contrada Monte Pino civico 64, N.C.F.: CPZ GNN 50E02 A783L, coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

3) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. **CAPOZZI Giovanni e CAPOZZI Vincenzo** sono pieni ed esclusivi proprietari, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, dei descrivendi terreni siti in agro di Apollosa (BN), e precisamente:

a) TERRENO Contrada "Acquanera" della superficie catastale di are 53.40 (are cinquantatre e centiare quaranta); confinante con strada comunale Fontana Spina e con le p.lle 20, 193 e 198 del foglio 8, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Capozzi Giovanni e Capozzi Vincenzo propr. per 1/2 ciascuno", con la consistenza di: **"foglio 8, p.lla 19,** are 53.40, semin. cl. 2, RDE 37,23 e RAE 19,31";

b) TERRENO alla Contrada "Acquanera", della superficie catastale di are 21.60 (are ventuno e centiare sessanta); confinante con le p.lle

172, 33, 34, 43 e 42 del foglio 8, salvo altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Capozzi Giovanni e Capozzi Vincenzo propr. per 1/2 ciascuno", con la consistenza di: **"foglio 8, p.lla 41,** are 21.60, semin. cl. 3, RDE 8,37 e RAE 6,14".
C. La società **APOLLOSA 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 germani Capozzi Vincenzo e Capozzi Giovanni sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **CAPOZZI VINCENZO e CAPOZZI GIOVANNI**, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 5,00 (cinque virgola zero zero) al mq. 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 tratterrà le somme versatele a titolo di acconto sul prezzo di vendita.
Si precisa sin d'ora che, in caso di rilascio dell'Autorizzazione Unica alla realizzazione degli impianti fotovoltaici la superficie autorizzata non raggiunga il 75% dell'estensione dei terreni oggetto del contratto, l'acquirente potrà recedere dal presente contratto o con l'accordo della parte venditrice concordare una nuova proposta di acquisto.

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.
Qualsiasi opera o manufatto sarà realizzata nei fondi solo dopo il pagamento e l'incasso del prezzo a seguito della stipula del contratto

definitivo. La parte acquirente consente alla parte venditrice la coltivazione del fondo per i contratti in essere e si impegna a non alterare lo stato dei luoghi in sede di sopralluogo. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che la parte venditrice coltivi i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA. La parte acquirente si obbliga a non arrecare alcun danno e/o limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente ed effettuata dalla parte venditrice. La parte acquirente dichiara che nel caso di stipula del contratto definitivo prima della riscossione del premio comunitario, verserà alla parte venditrice oltre al prezzo di acquisto del bene l'ulteriore somma relativa al premio comunitario nella misura che sarebbe spettato laddove avesse potuto riscuoterlo.

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 e sotto la esclusiva responsabilità della Parte promittente acquirente.

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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.

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 150,00** (centocinquanta virgola zero zero)**, a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit Spa in data 27 gennaio 2022, n. CRO 1101220270443341, a favore della parte promittente venditrice presso la Banca Nazionale del Lavoro SpA;
- **Euro 225,00** (duecentoventicinque 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 150,00 (centocinquanta 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 225,00 (duecentoventicinque 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al venditore entro 3 (tre) giorni.
7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione, l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice.
7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo e solo successivamente all'effettivo incasso da parte del venditore della somma di cui agli assegni circolari indicati al precedente articolo 7.2**,** 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.
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 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, affinchè 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 i terreni in oggetto sono loro

pervenuti in virtù di successione legittima della madre Cipro Isola Italina, che era nata a Apollosa l'11 novembre 1923, ivi domiciliata, deceduta in Benevento il 28 dicembre 2020, giusta dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 4 novembre 2021 e classificata al n. 475191 vol. 888888 e trascritta a Benevento il 5 novembre 2021 ai nn. 11547/9330, con la precisazione che, al fine della continuità delle trascrizioni, non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità della signora Cipro Isola Italina, contro la de culus ed a favore dei signori Capozzi Vincenzo e Capozzi Giovanni; tale trascrizione verrà effettuata contestualmente alla trascrizione del presente atto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C..

Alla sig.ra Cipro Isola Italina:

- la piena proprietà del terreno identificato dal foglio 8 p.lla 19 pervenne in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Barricelli di Benevento del 29 ottobre 1984, registrato ivi il 19 novembre 1984 al n. 7509 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 21 novembre 1984 ai nn. 10705/9717;
- la piena proprietà del terreno identificato dal foglio 8 p.lla 41 pervenne in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Iannella di Vitulano dell'8 marzo 1980, registrato a Benevento il 26 marzo 1980 al n. 2992 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 29 marzo 1980 ai nn. 3167/2930.

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 di quanto versato, 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, 22 febbraio 2022

Firmato: Vincenzo Capozzi; Capozzi Giovanni; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 6.043 Raccolta n. 3.617

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

CAPOZZI mons. VINCENZO, nato a Benevento il ventidue settembre millenovecentoquarantasei (22.09.1946), residente in Apollosa (BN) alla Piazza Pasquale Saponaro, civico 40, N.C.F.: CPZ VCN 46P22 A783J.

CAPOZZI GIOVANNI, nato a Benevento il due maggio millenovecentocinquanta (2.05.1950), residente in Benevento alla Contrada "Monte Pino" civico 64, N.C.F.: CPZ GNN 50E02 A783L.

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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventidue febbraio duemilaventidue (22.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore dodici e venti.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA FOGLIO 8
CAPOZZI GIOVANNI
CAPOZZI VINCENZO

Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV

Vincenzo Capozzi

Capozzi Giovanni

Allegato "A" al N. 16913 di Repertorio e al N. 32917 della Raccolta

Per conformità all'originale

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) MAZZONE SARA, nata ad Apollosa (BN) il dieci maggio millenovecentocinquantaquattro (10.05.1954) e residente in Benevento alla Contrada Monte Pino, civico 64, N.C.F.: MZZ SRA 54E50 A330F, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in qualità di procuratrice speciale di:

CAPOZZI ITALIA, nata a Benevento (BN) il diciassette aprile millenovecentosettantasette (17.04.1977) ed ivi residente alla Contrada Monte Pino, civico 64, N.C.F.: CPZ TLI 77D57 A783D, di stato civile libero, giusta procura speciale del 21 febbraio 2022, Rep. 9.552, a rogito del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, che in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme da me Notaio in data odierna alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal medesimo Notaio Tiecco, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. CAPOZZI ITALIA è piena ed esclusiva proprietaria dei descrivendi fondi rustici siti in agro di Apollosa (BN), e precisamente:

a) TERRENO alla contrada Acquanera della superficie catastale di are quarantasei e centiare venti (46.20), confinante con strada comunale Acquanera, con le particelle 17 e 15 del foglio 8 e con strada comunale Fontana Spina, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del

detto Comune, in ditta a "Capozzi Italia propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 16, are 21.00, semin., cl. 3, RDE 8,13 ed RAE 5,97;
p.lla 223, are 25.20, semin., cl. 3, RDE 9,76 ed RAE 7,16;
b) TERRENO alla contrada Acquanera della superficie catastale di are quarantotto e centiare zero zero (48.00), confinante con strada comunale Acquanera e con le particelle 19, 20 e 18 del foglio 8, salvo altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Capozzi Italia propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8, p.lla 193,** are 48.00, semin., cl. 3, RDE 18,59 ed RAE 13,63";
c) TERRENO alla contrada Fontana Spina della superficie catastale di ettari uno, are tredici e centiare trenta (Ha. 1.13.30), confinante con strada comunale S. Stefano, con strada comunale Monte Pino e con le particelle 196, 228, 14 e 12 del foglio 8, salvo altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Capozzi Italia propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 197: porz. AA, di Ha. 1.12.36, semin., cl. 3, RDE 43,52 ed RAE 31,92; **porz. AB,** di ca. 94, uliv., cl. 1, RDE 0,34 ed RAE 0,22".
C. La società **APOLLOSA 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. Capozzi Italia è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **CAPOZZI Italia**, come rappresentata, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 nelle planimetrie 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 5,00 (cinque virgola zero zero) al mq. 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 tratterrà le somme versatele a titolo di acconto sul prezzo di vendita.
Si precisa sin d'ora che, in caso di rilascio dell'Autorizzazione Unica alla realizzazione degli impianti fotovoltaici la superficie autorizzata non raggiunga il 75% dell'estensione dei terreni oggetto del contratto, l'acquirente potrà recedere dal presente contratto o con l'accordo della parte venditrice concordare una nuova proposta di acquisto.

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.
Qualsiasi opera o manufatto sarà realizzata nei fondi solo dopo il pagamento e l'incasso del prezzo a seguito della stipula del contratto definitivo. La parte acquirente consente alla parte venditrice la coltivazione del fondo per i contratti in essere e si impegna a non alterare lo stato dei luoghi in sede di sopralluogo. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che la parte venditrice coltivi i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA. La parte acquirente si obbliga a non arrecare alcun danno e/o limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente ed effettuata dalla parte venditrice. La parte acquirente dichiara che nel caso di stipula del contratto definitivo prima della riscossione del premio comunitario, verserà alla parte venditrice oltre al prezzo di acquisto del bene l'ulteriore somma relativa al premio comunitario nella misura che sarebbe spettato laddove avesse potuto riscuoterlo.
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 e sotto la esclusiva responsabilità della Parte promittente acquirente.
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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 415,00** (quattrocentoquindici virgola zero zero) **a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit SpA in data 27 gennaio 2022, n. CRO 1101220270441574 a favore della parte promittente venditrice presso Banca Nazionale del Lavoro SpA;
- **Euro 622,50** (seicentoventidue virgola cinquanta) 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di euro 415,00 (quattrocentoquindici 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 622,50 (seicentoventidue virgola cinquanta) 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al Venditore entro 3 (tre) giorni.

7.2 - All'atto di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione, l'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo e solo successivamente all'effettivo incasso da parte del venditore della somma di cui agli assegni circolari indicati al precedente articolo 7.2**,** 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.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.

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 ai seguenti indirizzi:

APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.

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 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, affinchè 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

1) La piena proprietà dell'immobile sopra descritto sotto la lettera a) pervenne alla signora Capozzi Italia in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Sandra Sabatelli di Vitulano (BN) del 16 febbraio 2004, registrato a Benevento il 20 febbraio 2004 al n. 3472/1T, e trascritto a Benevento il 20 febbraio 2004 ai nn. 2273/1459.
2) La piena proprietà dell'immobile sopra descritto sotto la lettera b) pervenne alla signora Capozzi Italia in virtù di atto compravendita a rogito del Notaio Nicola Nobile Mattei di Benevento dell'8 settembre 1999, registrato a Benevento il 28 settembre 1999 al n. 3453 vol. 35, e trascritto a Benevento il 21 settembre 1999 ai nn. 9309/7554.
3) La piena proprietà dell'immobile sopra descritto sotto la lettere c) pervenne alla signora Capozzi Italia in virtù di atto compravendita a rogito del Notaio Sandra Sabatelli di Vitulano del 3 agosto 2004, registrato a Benevento il 5 agosto 2004 al n. 3200/1T, e trascritto a Benevento il 6 agosto 2004 ai nn. 11963/7471.

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 di quanto versato, 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, 22 febbraio 2022
Firmato: Mazzone Sara; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.042 Raccolta n. 3.616

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

MAZZONE SARA, nata ad Apollosa (BN) il dieci maggio millenovecentocinquantaquattro (10.05.1954) e residente in Benevento alla Contrada Monte Pino, civico 64, N.C.F.: MZZ SRA 54E50 A330F;

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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventidue febbraio duemilaventidue (22.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette. Sottoscritto alle ore dodici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segui impronta del sigillo

Allegato «A» al N. 6012
del Repertorio e al N. 3616
della Raccolta

Repertorio n. 9552 ----------

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

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

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

L'anno duemilaventidue, il giorno diciotto del mese di febbraio, in Perugia, via Tazio Nuvolari numero 19. ----------

Dinanzi a me Dottor NICCOLO' TIECCO, Notaio in Perugia, con studio in Via Tazio Nuvolari numero 19, iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Perugia ----------

---------- - E' PRESENTE - ----------

- **CAPOZZI ITALIA**, nata a Benevento (BN) il diciassette aprile millenovecentosettantasette (17.04.1977), residente in Benevento, Contrada Monte Pino numero 64, codice fiscale CPZ TLI 77D57 A783D, la quale dichiara di essere di stato civile. ----------

Della identità personale della costituita io Notaio sono certo. ----------

La stessa mi dichiara esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiede di ricevere il presente atto con il quale conferisce procura speciale alla Signora **MAZZONE SARA**, nata a Apollosa il dieci maggio millenovecentocinquantaquattro (10.05.1954), residente in Benevento, Contrada Monte Pino numero 64, perchè in suo nome, vece, conto e rappresentanza prometta di vendere alla società "Apollosa Solar Park S.r.l.", con sede legale in Via Athena civico 29 - Capaccio

Paestum (Sa), P.IVA e iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659, la piena ed esclusiva proprietà del TERRENO ubicato in agro di Apollosa (BN) alla località "Fontana Spina" e "Pezza Cierro", riportato in Catasto al foglio n. 8 p.lle: ----------

- 16 Ha 00.21.00; ----------
- 193 Ha 00.21.00; ----------
- 223 Ha 00.25.20 ----------
- 197 Ha 01.13.30. ----------

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 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 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. ----------

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura, alla comparente che lo approva dichiarandolo conforme alla sua volontà. ----------

Scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in parte completato a mano da me Notaio, su due pagine e parte sin qui della presente terza, di un foglio. ----------

Italia Capozzi

IO SOTTOSCRITTO DOTTOR NICCOLO' TIECCO, NOTAIO IN PERUGIA, ISCRITTO NEL COLLEGIO DEL DISTRETTO NOTARILE DI PERUGIA, CERTIFICO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 22 DEL C.A.D. E DELL'ARTICOLO 68-TER DELLA LEGGE NOTARILE, CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO.

Perugia, 21 febbraio 2022.

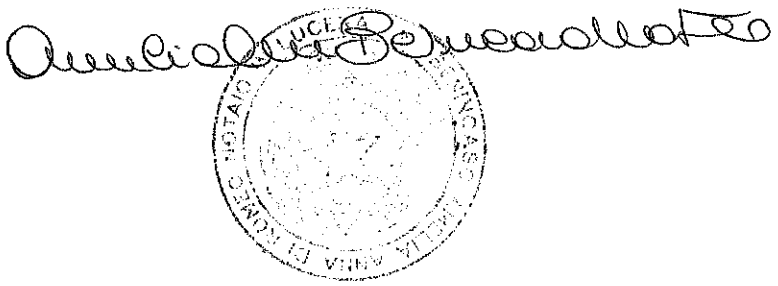
CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO

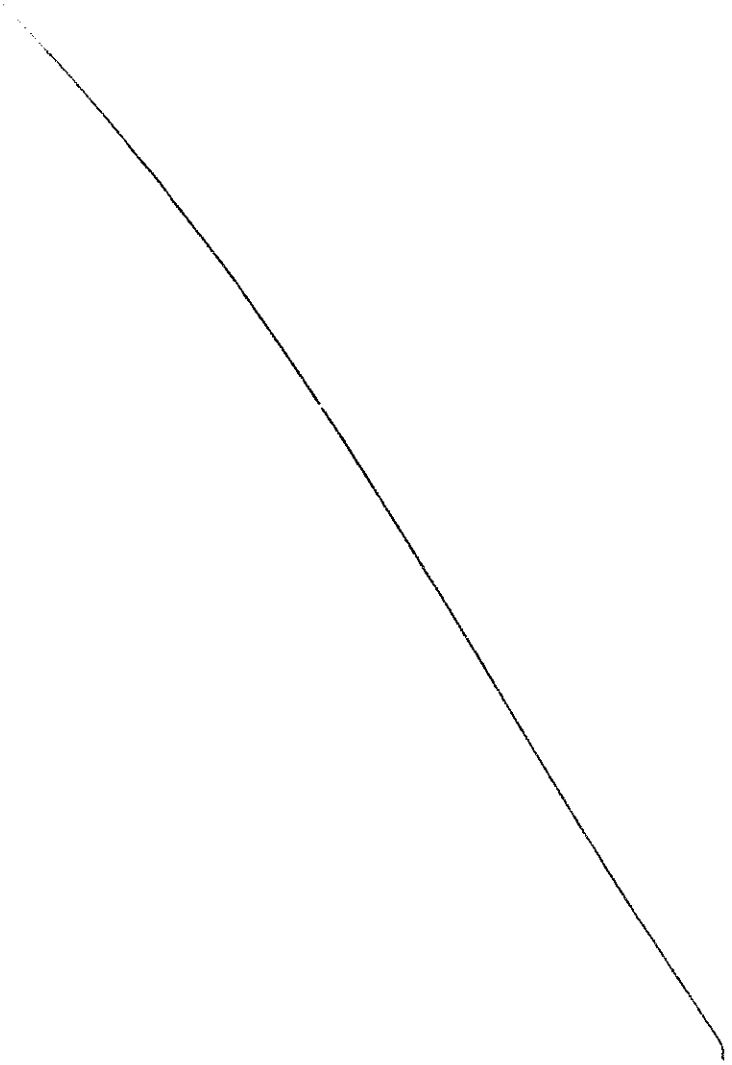
Io qui sottoscritta Dott.ssa AMELIA ANNA BENINCASO, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O

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 Niccolò Tiecco di Perugia conforme all'originale con firma digitale, ai sensi degli artt. 57 bis comma II e 47 ter comma III della Legge 89/1913, nonchè ai sensi dell'art. 23, comma 2 bis, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Lucera, ventidue febbraio duemilaventidue (22.02.2022)

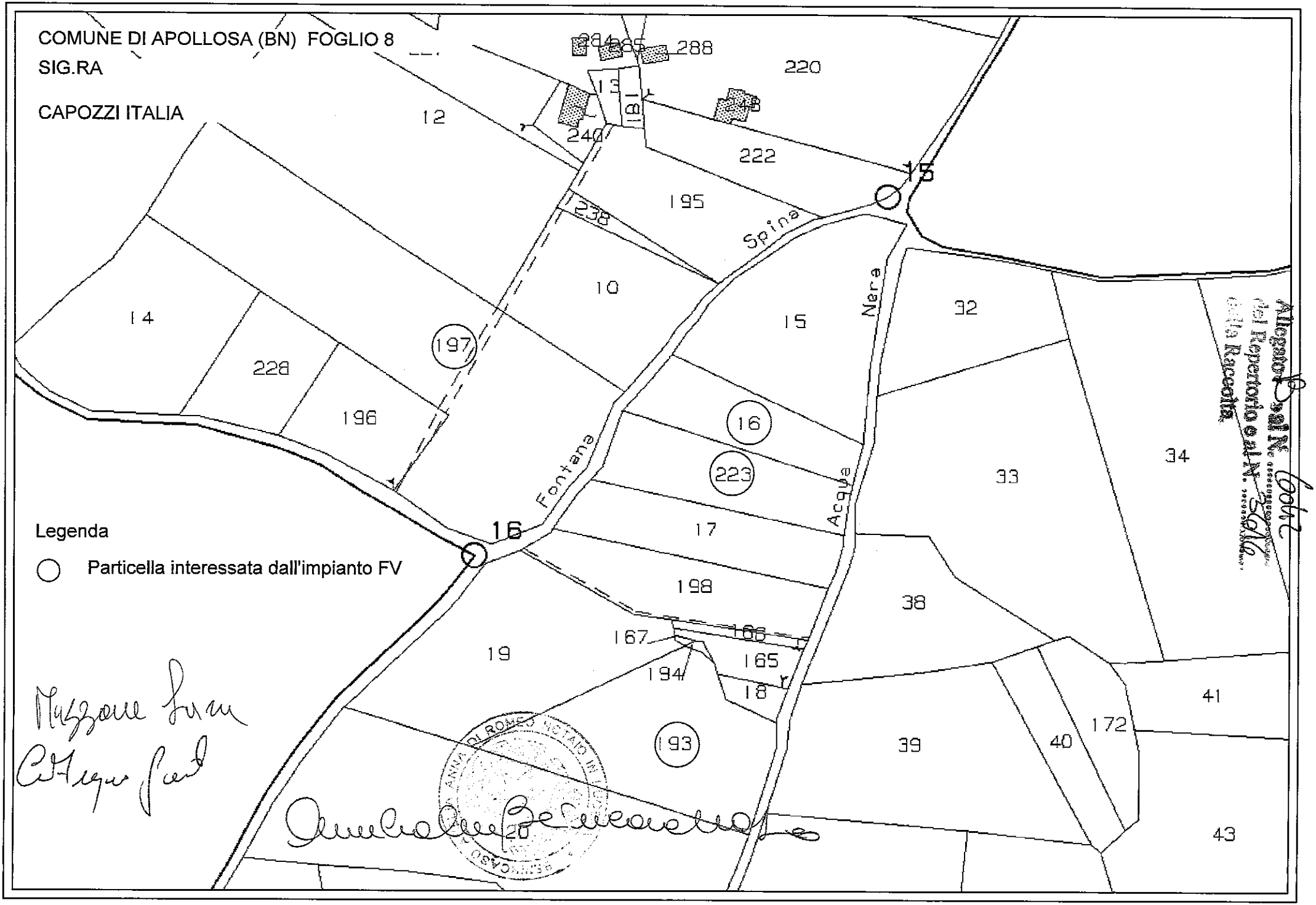




COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8

SIG.RA

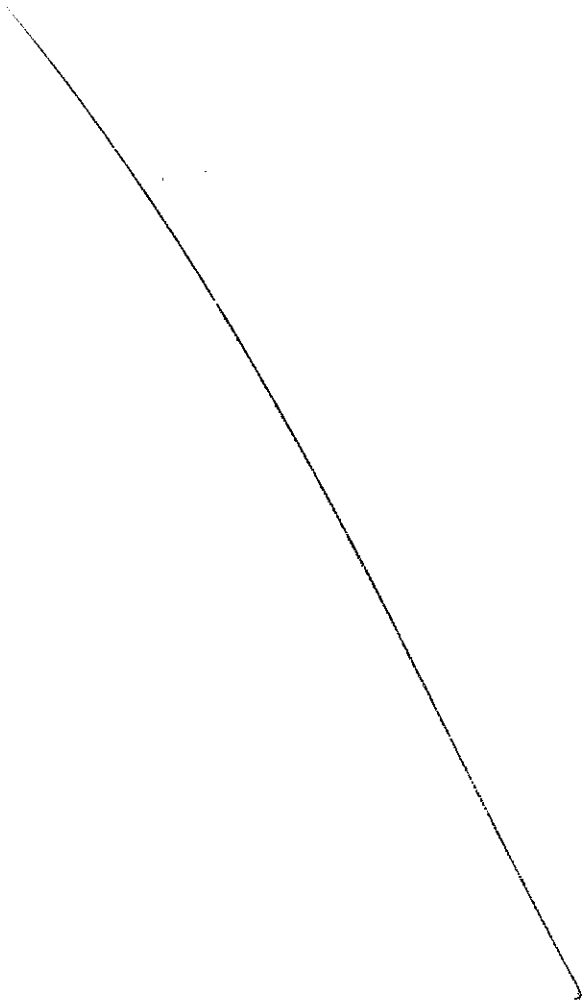
CAPOZZI ITALIA



Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV

Allegato B all N. ... Cod.
del Repertorio e all N. ... Fald.
della Raccolta



Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) COCCHIARO ANTONIO, nato a Vitulano (BN) il tredici luglio millenovecentosettanta (13.07.1970) ed ivi residente al viale San Pietro, civico 36, codice fiscale: CCC NTN 70L13 M093G, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 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: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. Il sig. **Cocchiaro Antonio** è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO**, privo di qualsiasi manufatto, sito in agro di Benevento (BN), alla Contrada Monte Pino, della superficie catastale complessiva di otto ettari, are settantacinque e centiare trentadue (8.75.32); confinante con particelle 139, 136, 135, 448 del foglio 43, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Cocchiaro Antonio propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 43,**

p.lla 26, Ha. 4.58.00, semin., cl. 4, RDE 130,10 ed RAE 141,92;
p.lla 134, Ha 86.90, semin., cl. 3, RDE 44,88 RAE 29,17;
p.lla 140, Ha 1.81.64, semin., cl. 3, RDE 93,81 RAE 60,98;
p.lla 141, Ha 81.78, semin., cl. 3, RDE 42,24 RAE 27,45;
p.lla 142, Ha 56.00, semin., cl. 4, RDE 15,91, RAE 17,35;
p.lla 143, Ha 11.00, semin., cl. 4, RDE 3,12 RAE 3,41".

C. La società **APOLLOSA 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. Il sig. Cocchiaro Antonio è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **Cocchiaro Antonio**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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.
Le parti convengono sin da ora che in sede di contratto definitivo verrà stipulata apposita servitù di passaggio a carico delle p.lle 134, 140, 142 e 26 lungo la esistente viabilità, al fine di consentire l'accesso per il proprietario a fondi retrostanti di sua proprietà che altrimenti rimarrebbero interclusi.

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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 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 tratterrà le somme versatele 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;
- la servitù di acquedotto per il passaggio di tubazione, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 20 maggio 1992 ai nn. 5222/4646 a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica- Enel con sede in Napoli, codice fiscale n. 00811720580 e contro Fusco Annunziata nata a Casalduni (BN) il 17 luglio 1942, gravante sulle particelle di terreno n. 140 e 142 del foglio 43 innanzi descritte, nascente da atto a rogito Notaio Mario Iannella in Benevento il 29 aprile 1992, Rep. 219969;
- la servitù coattiva di elettrodotto trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 27 dicembre 1995 au nn. 11494/9826 a favore dell'Enel Società per azioni, con sede in Roma, codice fiscale n. 0811720580 e contro Fusco Annunziata innanzi generalizzata, gravante sulle particelle di terreno n. 134 del foglio 43 come sopra descritta, nascente da Atto Amministrativo della Prefettura di Benevento in data 12 dicembre 1995, Rep. 190.
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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Benevento (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 1.040,00 (millequaranta virgola zero zero), a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit Banca in data odierna a favore di Cocchiaro Antonio n. CRO 1101220560486660, presso FinecoBank spa;
- **Euro 1.560,00** (millecinquecentosessanta 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 1.040,00 (millequaranta 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 1.560,00 (millecinquecentosessanta 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al venditore entro 3 (tre) giorni.

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 a 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,entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante Ing. Marsicano Giovanni.
Cocchiaro Antonio all'indirizzo in epigrafe.
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 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, affinchè 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 Piena Proprietà di quanto in oggetto è pervenuta alla **Parte Promittente Venditrice** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Iannella in Benevento del 16 gennaio 1993, Rep. 225572, Racc. 23435, registrato a Benevento il 28 gennaio 1993 al n. 358 e trascritto a Benevento il 1 febbraio 1993 ai nn. 820/701.

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 di quanto versato, 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, 25 febbraio 2022

Firmato: Antonio Cocchiaro; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 6.065 Raccolta n. 3.637

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

1) COCCHIARO ANTONIO, nato a Vitulano (BN) il tredici luglio millenovecentosettanta (13.07.1970) ed ivi residente al viale San Pietro, civico 36, codice fiscale: CCC NTN 70L13 M093G;

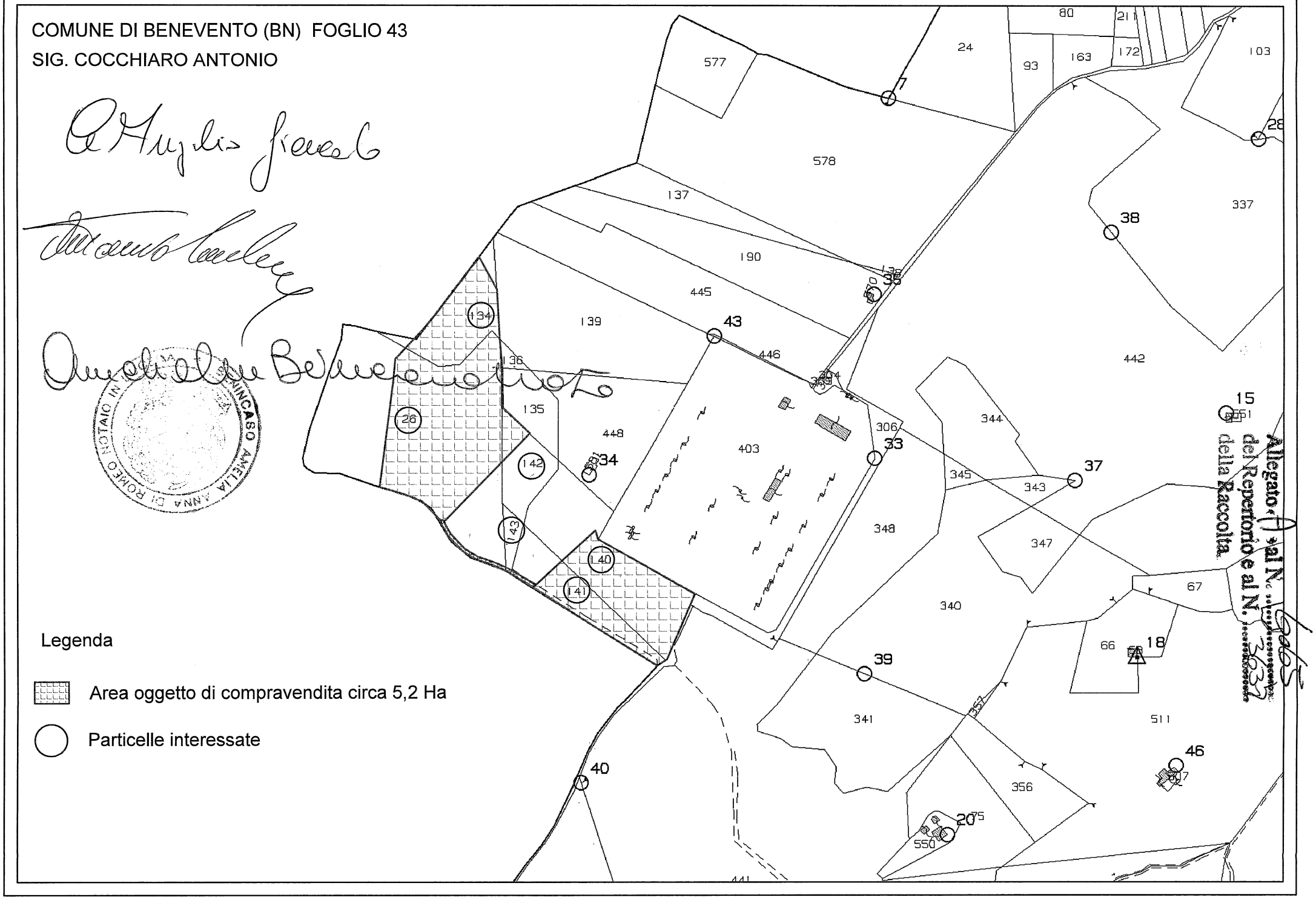
2) DE ANGELIS GIANCARLO, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla via Piana civico 10, N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, venticinque febbraio duemilaventidue (25.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore diciassette e trenta.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI BENEVENTO (BN) FOGLIO 43

SIG. COCCHIARO ANTONIO



Legenda

Area oggetto di compravendita circa 5,2 Ha

Particelle interessate

Allegato "A" al N. [illegible] del Repertorio e al N. [illegible] della Raccolta

Domenico Martone
Notaio

Repertorio n.6742 Raccolta n.4734

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno undici del mese di marzo, in Benevento, nel mio studio quivi ubicato alla via Emanuele Caggiano n.18,

11 marzo 2022

innanzi a me dottor **Domenico Martone**, Notaio per la residenza di Benevento, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino,

SONO COMPARSI

FURNO COSTANTINO, nato a Cerreto Sannita (BN) il 7 febbraio 1947, con domicilio, anche fiscale, in Benevento, alla via Santa Clementina n.1, il quale dichiara di avere il seguente Codice Fiscale FRN CTN 47B07 C525 M e di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma di riferirsi, con il presente atto, a diritti personali;

FURNO PIA, nata a Montesarchio (BN) il 7 aprile 1952, con domicilio, anche fiscale, in Quarto (NA), alla via Vaiani n.98, la quale dichiara di avere il seguente Codice Fiscale FRN PIA 52D47 F636 J e di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

FURNO COSTANTINA MARIA ROSARIA (in taluni atti e/o documenti altresì identificata quale "Furno Costantina"), nata ad Apollosa (BN) il 2 febbraio 1952, con domicilio, anche fiscale,

REGISTRATO
Agenzia Entrate
di Benevento
il 29/03/2022
al n. 2775
Serie 1T
€.

TRASCRITTO
Agenzia del Territorio
di BENEVENTO
in data 30/03/2022
ai N.ri 3321/2818,
3322/2819, 3323/2820

DOMENICO DI VINCENZO MARTONE NOTAIO BENEVENTO

in Napoli alla via Lieti a Capodimonte n.51/B, la quale dichiara di avere il seguente Codice Fiscale FRN CTN 52B42 A330 K e di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

FURNO IDA, nata ad Apollosa (BN) il 26 settembre 1950, con domicilio, anche fiscale, in Napoli, alla via Domenico Fontana n.27, la quale dichiara di avere il seguente Codice Fiscale FRN DIA 50P66 A330 Q e di essere coniugata in regime di separazione dei beni,

nel prosieguo complessivamente indicati semplicemente quali "Parte Promittente Venditrice"; e

la società a responsabilità limitata, costituita in Italia in data 25 novembre 2021, destinata ad avere durata sino al trentuno dicembre duemilacento (31.12.2100) e ad essere disciplinata dal diritto italiano, denominata

"APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA) ed indirizzo di ubicazione quivi, alla via Athena n.29, capitale sociale, interamente versato, euro diecimila virgola zerozero (10.000,00), in difformità alle risultanze del competente registro delle imprese, con impegno assunto dall'infra ad indicarsi amministratore all'aggiornamento dei dati relativi, iscritta, presso la competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Salerno, al numero 493889 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel registro delle imprese 06055390659, nel prosieguo individuata quale "Parte

Promissaria Acquirente" ovvero "Società", in persona del signor

De Angelis Giancarlo, nato a Vercelli il 12 aprile 1967, residente in Ponte (BN), alla via Piano n.10, Codice Fiscale DNG GCR 67D12 L750 C,

quale amministratore, munito di pieni poteri e con facoltà di agire disgiuntamente da ultroneo amministratore, e legale rappresentante pro tempore della società ridetta, domiciliato per la carica presso la summenzionata sede legale della società al vaglio, e legittimato all'odierna stipula in virtù dei poteri riconosciutigli dalla legge e dai patti disciplinanti il funzionamento della società rappresentata medesima.

Nel prosieguo la Parte Promittente Venditrice e la Parte Promissaria Acquirente verranno congiuntamente denominate Parti e ciascuna singolarmente Parte.

Dell'identità personale dei comparenti, tutti cittadini italiani, nonché della qualifica e dei poteri del costituito signor De Angelis Giancarlo, io Notaio sono certo. Gli stessi mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono

a) che i signori Furno Costantino, Furno Pia, Furno Costantina Maria Rosaria e Furno Ida risultano essere, allo stato, ciascuno in ragione delle infra ad indicarsi rispettive spettanze, titolari della piena ed esclusiva proprietà dei cespiti immobiliari nel prosieguo individuati e descritti, ambedue

situati nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Acquanera,** e precisamente:

a1) appezzamento di terreno avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are trentanove, confinante con bene di proprietà Savoia Silvestro Alessandro, con strada comunale e con bene di proprietà Pirozzi Immacolata, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:

foglio 8, particella 23, seminativo, classe 3, are 39, Reddito Dominicale euro 15,11, Reddito Agrario euro 11,08;

a2) un appezzamento di terreno avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are sessantanove, centiare sessanta, confinante con bene di proprietà Savoia Nicodemo Innocenzo, con strada comunale e con bene di proprietà Mazzone Sara, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:

foglio 8, particella 46, seminativo, classe 3, are 69, centiare 60, Reddito Dominicale euro 26,96, Reddito Agrario euro 19,77,

consistenza immobiliare, quella innanzi indicata ai pregressi punti a1) ed a2), meglio evidenziata in colore giallo nel prospetto planimetrico il quale, debitamente visionato ed approvato dai comparenti, omessane la lettura per espressa e

concorde dispensa avutane dai comparenti ridetti, dai medesimi e da me Notaio debitamente sottoscritto, si allega al presente atto sotto la lettera "A", onde formarne parte integrante e sostanziale;

b) che il suindicati cespiti immobiliari, in particolare, appartengono, in piena proprietà, in comune pro indiviso,

- al signor Furno Costantino, in ragione di una quota ideale corrispondente ai dodici quarantottesimi (12/48) dell'intero (catastalmente, ai soli fini della suddivisione in millesimi, duecentocinquanta millesimi dell'intero),

- alla signora Furno Pia, in ragione di una quota ideale corrispondente ai dodici quarantottesimi (12/48) dell'intero (catastalmente, ai soli fini della suddivisione in millesimi, duecentocinquanta millesimi dell'intero),

- alla signora Furno Costantina Maria Rosaria, in ragione di una quota ideale corrispondente ai sedici quarantottesimi (16/48) dell'intero (catastalmente, ai soli fini della suddivisione in millesimi, trecentotrentatre millesimi dell'intero), e

- alla signora Furno Ida, in ragione di una quota ideale corrispondente agli otto quarantottesimi (8/48) dell'intero (catastalmente, ai soli fini della suddivisione in millesimi, centosessantasette millesimi dell'intero),

per esser pervenuti loro in virtù della vicenda acquisitiva infra indicata; in particolare:

i) in data 8 agosto 1955, con atto ai rogiti Notaio Mario Giordano, all'epoca residente in Montesarchio (BN), connotato dal numero 5497 di repertorio, registrato in Airola (BN) il 23 agosto 1955 al numero 220, i coniugi signori Furno Antonio, nato ad Apollosa (BN) il 12 luglio 1919 (indicato nell'atto al vaglio quale "Furno Antonio di Angelo") e Gherardi Nora, nata a Reggio nell'Emilia nell'anno 1909 (indicata nell'atto al vaglio quale "Gherardi Nora di Francesco") e Furno Luigi, nato ad Apollosa (BN) il dì 8 novembre 1914 (indicato nell'atto al vaglio quale "Furno Luigi di Angelo"), ebbero a perfezionare, in comune pro indiviso, in ragione di una metà i suindicati coniugi e per l'altra metà il ridetto signor Furno Luigi, l'acquisto della piena proprietà della consistenza immobiliare al vaglio;

ii) indi, in data 20 novembre 1969, è deceduta "ab intestato" in Napoli, la ridetta signora Gherardi Nora, la quale aveva il proprio ultimo domicilio in Montesarchio (BN), lasciando a sè superstiti, quali unici chiamati all'eredità, come tali destinati a subentrare, nei diritti loro ex lege riservati (usufrutto parziale il coniuge superstite e proprietà, come gravata dal detto diritto di usufrutto parziale, i figli), nel patrimonio ereditario relitto dalla menzionata de cuius, comprensivo, inter alia, una quota ideale corrispondente ai dodici quarantottesimi (12/48) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare di specie, il di lei coniuge

signor Furno Antonio ed i di loro figli signori Furno Costantino e Furno Pia, tutti innanzi generalizzati, il tutto come si evince dalla relativa dichiarazione di successione presentata presso l'allora Ufficio del Registro di Airola (BN) in data 12 marzo 1970 e classificata al numero 98, volume 156;

iii) successivamente, in data 14 marzo 1994, è deceduto "ab intestato" in Napoli, luogo del proprio ultimo domicilio, il menzionato signor Furno Luigi, innanzi generalizzato, lasciando a sè superstiti, quali unici chiamati all'eredità, come tali destinati a subentrare, nei diritti loro ex lege riservati, nel patrimonio ereditario relitto dal menzionato de cuius, comprensivo, inter alia, una quota ideale corrispondente ai ventiquattro quarantottesimi (24/48) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare di specie, la di lui coniuge signora Pisanelli Antonietta, nata ad Apollosa (BN) il 24 maggio 1924 e le di loro figlie signore Furno Costantina Maria Rosaria e Furno Ida, ambedue sopra generalizzate, il tutto come si evince dalla relativa dichiarazione di successione presentata presso l'allora Ufficio del Registro di Benevento in data 7 luglio 1994 e classificata al numero 18, volume 528;

iv) poscia, in data 28 luglio 2008, è deceduto "ab intestato" in San Giorgio del Sannio (BN), il menzionato signor Furno Antonio, innanzi generalizzato, il quale aveva il proprio ultimo domicilio in Roma, lasciando a sè superstiti, quali

unici chiamati all'eredità, come tali destinati a subentrare, nei diritti loro ex lege riservati, nel patrimonio ereditario relitto dal menzionato de cuius, comprensivo, inter alia, una quota ideale corrispondente ai dodici quarantottesimi (12/48) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare di specie, i di lui figli signori Furno Costantino e Furno Pia, il tutto come si evince dalla relativa dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 25 giugno 2009 e classificata al numero 26, volume 558, decesso tale da determinare, peraltro, il consolidamento alla nuda proprietà del diritto di usufrutto parziale come innanzi ex lege riconosciuto al citato signor Furno Antonio;

v) infine, in data 6 agosto 2020, è deceduta "ab intestato" in Napoli, luogo del proprio ultimo domicilio, la menzionata signora Pisanelli Antonietta, innanzi generalizzata, lasciando a sè superstite, quale unica chiamata all'eredità, attesa la rinunzia all'eredità al vaglio perfezionata dalla signora Furno Ida con atto ai rogiti Notaio Luigi Pomponio, residente in Napoli, in data 17 dicembre 2020, connotato dal numero 9415 di repertorio e dal numero 2869 di raccolta, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli il 18 dicembre 2020 al numero 44657, serie 1T, come tale destinata a subentrare nel patrimonio ereditario relitto dalla menzionata de cuius, comprensivo, inter alia, una quota ideale corrispondente agli otto quarantottesimi (8/48) della piena proprietà indivisa

della consistenza immobiliare di specie, la di lei figlia signora Furno Costantina Maria Rosaria, il tutto come si evince dalla relativa dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli in data 7 aprile 2021 e classificata al numero 166604, volume 88888/2021;

c) che la società "APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L." è un soggetto giuridico il quale 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 proveniente da fonti rinnovabili e, 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;

d) che, nel perseguimento dei propri obiettivi programmatici, la Società, previo mancato avveramento delle condizioni risolutive infra ad esplicitarsi, intende acquistare la porzione di terreno innanzi analiticamente individuata e descritta, al fine della realizzazione di un impianto fotovoltaico (nel prosieguo indicato quale "Impianto Fotovoltaico");

e) che la Parte Promittente Venditrice si è dichiarata disposta a vendere la porzione di terreno al vaglio secondo i termini e le condizioni di seguito precisati.

Tanto premesso

le parti, la società come rappresentata, convengono e stipu-

lano quanto segue.

Articolo 1 - Premesse ed allegati

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare di compravendita (il **"Preliminare"**).

Articolo 2 - Oggetto del preliminare

2.1 I signori **Furno Costantino, Furno Pia, Furno Costantina Maria Rosaria e Furno Ida,** congiuntamente, ciascuno per i rispettivi suindicati diritti ed insieme per l'intero, promettono di vendere alla società **"APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L."**, la quale, agendo a mezzo del proprio costituito legale rappresentante sì come in epigrafe legittimato, promette di acquistare, per sé e/o per persona fisica o giuridica da nominare, la piena ed esclusiva proprietà degli appezzamenti di terreno già in premessa individuati e descritti, ambedue situati nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Acquanera**, e precisamente:

1a) appezzamento di terreno avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are trentanove, confinante con bene di proprietà Savoia Silvestro Alessandro, con strada comunale e con bene di proprietà Pirozzi Immacolata, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:

foglio 8, particella 23, seminativo, classe 3, are 39, Reddito

Dominicale euro 15,11, Reddito Agrario euro 11,08;

1b) un appezzamento di terreno avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are sessantanove, centiare sessanta, confinante con bene di proprietà Savoia Nicodemo Innocenzo, con strada comunale e con bene di proprietà Mazzone Sara, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:

foglio 8, particella 46, seminativo, classe 3, are 69, centiare 60, Reddito Dominicale euro 26,96, Reddito Agrario euro 19,77,

consistenza immobiliare, quella innanzi indicata ai pregressi punti 1a) e 1b), meglio evidenziata in colore giallo nel prospetto planimetrico innanzi allegato sotto la lettera "A".

2.2 Per effetto del presente contratto, pertanto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, ed a procurare alla Parte Promissaria Acquirente l'acquisto del diritto di piena proprietà, come meglio sopra descritto.

2.3 La Parte Promittente Venditrice, sin dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, concede alla Parte Promissaria Acquirente la disponibilità della consistenza immobiliare in considerazione al solo fine di consentire alla medesima di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'Impianto Fotovoltaico e delle opere

connesse, nonché a garantire quanto espressamente indicato nel successivo articolo 8).

Articolo 2 bis - Provenienza

2 bis.1 Quanto alla provenienza, i signori Furno Costantino, Furno Pia, Furno Costantina Maria Rosaria e Furno Ida richiamano quanto esplicitato alla lettera b) della precedente premessa.

Articolo 3 - Prezzo della compravendita

3.1 Il prezzo della compravendita di cui al presente contratto preliminare è convenuto in complessivi **euro quarantatremilaquattrocentoquaranta virgola zerozero (43.440,00)** (di seguito indicato quale "Prezzo"), dei quali, in particolare, per esplicita previsione delle parti contraenti:

- euro diecimilaottocentosessanta virgola zerozero (10.860,00) riferibili ai diritti immobiliari di spettanza del signor Furno Costantino,
- euro diecimilaottocentosessanta virgola zerozero (10.860,00) riferibili ai diritti immobiliari di spettanza della signora Furno Pia,
- euro quattordicimilaquattrocentottanta virgola zerozero (14.480,00) riferibili ai diritti immobiliari di spettanza della signora Furno Costantina Maria Rosaria, ed
- euro settemiladuecentoquaranta virgola zerozero (7.240,00) riferibili ai diritti immobiliari di spettanza della signora Furno Ida.

3.2 Ad ogni possibile effetto di legge e per quanto occorra, atteso, peraltro, che il presente atto non è destinato, per sua natura, a produrre effetti traslativi immediati, i comparenti signori Furno Costantino, Furno Pia, Furno Costantina Maria Rosaria, Furno Ida e De Angelis Giancarlo, quest'ultimo agendo nella suindicata qualità, da me Notaio resi edotti in ordine alle conseguenze, anche penali, delle dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 numero 445, e successive modifiche ed integrazioni, nonchè ai sensi, per gli effetti e per le finalità di cui al Decreto Legge 4 luglio 2006, n.223, come successivamente convertito con modifiche ed integrazioni nella Legge 4 agosto 2006 numero 248, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:

i) che il presente contratto preliminare è stato perfezionato senza avvalersi, sino ad oggi, di mediatori ai sensi degli articoli 1754 e seguenti cod.civ. e senza aver sostenuto alcuna spesa di mediazione;

ii) che, del sopra quantificato prezzo, per espresso accordo convenuto tra le Parti:

- complessivi euro trecentoventisei virgola zerozero (326,00) verranno corrisposti, dalla Parte Promissaria Acquirente alla

Parte Promittente Venditrice, mediante strumenti giuridicamente idonei, a titolo di acconto, entro il termine perentorio di giorni cinque (5) dalla sottoscrizione del presente contratto;

ii) i residui euro quarantatremilacentoquattordici virgola zerozero (43.114,00) verranno corrisposti, mediante strumenti giuridicamente idonei, dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente venditrice alla stipula del contratto definitivo di compravendita, il quale dovrà essere perfezionato, innanzi a pubblico ufficiale da scegliersi ad opera della Parte Promissaria Acquirente, entro il termine ultimo del dì undici marzo duemilaventiquattro (11.03.2024) e comunque, subordinatamente al mancato avveramento delle condizioni risolutive di cui ai successivi articoli 6) e 9).

3.3 Viene sin d'ora convenuto tra le Parti, l'ente come rappresentato, che la Società avrà facoltà di prorogare il sopra statuito termine del dì undici marzo duemilaventiquattro (11.03.2024) sino al dì undici marzo duemilaventicinque (11.03.2025) versando alla controparte un ulteriore acconto di euro duecentosettanta virgola zerozero (270,00) e comunicando la detta volontà di proroga almeno quindici (15) giorni prima della scadenza del termine di cui innanzi.

3.4 Resta assolutamente ferma ed impregiudicata la disposizione normativa di cui all'articolo 2645 bis, numero 3, cod.civ..

3.5 La Parte Promissaria Acquirente verrà immessa nel possesso giuridico della consistenza immobiliare promessa in vendita contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 A far data dalla sottoscrizione del presente Preliminare, la Parte Promittente Venditrice conferisce alla Parte Promissaria Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria e/o utile per lo sviluppo dell'impianto fotovoltaico progettato, 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 della Parte Promissaria Acquirente.

4.2 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 definitivo di compravendita e del pagamento del prezzo convenuto per il trasferimento immobiliare de quo.

4.3 La Parte Promittente Venditrice conferisce, inoltre, alla Parte Promissaria Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto della pianificata 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 e/o utili, ciò ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria Acquirente, il tutto al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'impianto fotovoltaico pianificato presso la proprietà ad acquisirsi.

4.4 La Parte Promittente Venditrice si impegna a collaborare fattivamente con la Parte Promissaria Acquirente per il conseguimento delle finalità previste dal presente articolo.

Articolo 5 - Urbanistica

5.1 Ad ogni possibile effetto di legge, si allega, al presente atto, sotto la lettera **"B"**, onde formarne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti, in copia da me Notaio certificata conforme in data odierna, contraddistinta dal repertorio numero 6739, il quale trovasi allegato, in originale, all'atto ai miei rogiti in data 10 marzo 2022, in corso di registrazione e di trascrizione dacchè nei termini, connotato dal numero 6731 di repertorio e dal numero 4730 di raccolta, il certificato di destinazione urbanistica inerente, inter alia, alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, rilasciato dal competente Comune di Apollosa (BN), in data 22 febbraio 2022, contraddistinto dal numero di protocollo 1312, dalle risultanze del quale è possibile evincere che il cespite immobiliare in considerazione ricade in "zona EO Agricola Ordinaria", circostanza della quale i comparenti si professano

pienamente edotti.

La Parte Promittente Venditrice dichiara:

- al riguardo che, dal momento del rilascio di detto certificato e sino alla data odierna, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti,

- che, con riguardo alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, non sussistono ordinanze di sospensione di cui al comma settimo dell'articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 numero 380, e successive modifiche ed integrazioni,

- a mero titolo prudenziale ed in ossequio all'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000 numero 353, che la consistenza immobiliare negoziata con il presente atto non è mai stata percorsa dal fuoco e, pertanto, non rientrano negli elenchi di cui alla fonte normativa da ultima citata.

Articolo 6 - Condizione risolutiva

6.1 Costituisce condizione risolutiva del presente contratto preliminare il mancato ottenimento da parte della Parte Promissaria Acquirente di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi ed i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico pianificato e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, l'esito negativo della verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della Parte Promissaria Acquirente e le mancate effettiva e comprovata can-

tierabilità dello stesso Impianto Fotovoltaico, il tutto entro e non oltre il termine massimo sì come stabilito al precedente articolo 3), come eventualmente prorogato.

6.2 In caso di avveramento della condizione risolutiva, di cui la Società si obbliga a dare tempestiva comunicazione scritta alla Parte Promittente Venditrice tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il presente Preliminare cesserà di produrre i propri effetti senza obbligo per la Parte Promissaria Acquirente di procedere all'acquisto di quanto dedotto nel presente atto, fatto salvo il diritto della Parte Promittente Venditrice di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

Articolo 7 - Consegna

7.1 La Società sarà immessa nel possesso giuridico e nel materiale godimento degli appezzamenti di terreno oggetto del presente atto, liberi e vuoti da persone e cose, dal momento della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Dal momento della consegna l'acquirente ne godrà i frutti e sopporterà i relativi oneri.

7.2 La pianificata compravendita, inerente, sì come attestato dalle parti contraenti, la società come rappresentata, a nudo suolo privo di fabbricati, è destinata ad essere perfezionata a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare come sopra promessa in vendita trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, le acces-

sioni, le dipendenze, le pertinenze e le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, se esistenti e legalmente costituite, tali per legge ovvero per destinazione, ovvero emergenti dallo stato dei luoghi, il tutto sì come legittimamente pervenuto alla Parte Promittente Venditrice, sulla scorta della vicenda acquisitiva di cui innanzi, e dalla medesima sino ad oggi goduto.

Articolo 8 - Garanzie

8.1 La Parte Promittente Venditrice è incontestata, libera ed esclusiva titolare della piena proprietà della consistenza immobiliare promessa in vendita e dichiara e garantisce che la consistenza immobiliare al vaglio è e sarà, sino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, libera da usufrutto, oneri, canoni, censi, livelli, privilegi, anche di carattere fiscale, servitù, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziali, pendenti o imminenti, pretese di terzi, diritti di prelazioni, anche legale, a terzi spettanti, che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della consistenza immobiliare al vaglio, la sua disponibilità ed il suo valore economico, risultando, in ogni caso, la consistenza immobiliare dedotta nel presente atto adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 9 normativamente statuito dalla Legge 26 maggio 1965 numero 590

e dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817 in favore di eventuali aventi diritto.

8.2 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 Promittente Venditrice si obbliga a procedere a proprie cura e spese alla cancellazione dei detti gravami anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

8.3 In ogni caso le Parti, la società come rappresentata, concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Promittente Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a proprie 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 consistenza immobiliare al vaglio; a tal fine la Parte Promittente Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Promissaria 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 dedotta in contratto.

8.4 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla proprietà dedotta in contratto e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Parte Promissaria Acquirente stipulino il contratto definitivo.

8.5 La Parte Promittente Venditrice garantisce, altresì, che, alla stipula del contratto definitivo di compravendita:

- nessun terzo avrà la titolarità di alcun diritto reale od obbligatorio, ivi ricompresi diritti personali di godimento, sulla consistenza immobiliare oggetto del presente atto e che essa non è né sarà oggetto di alcun procedimento o provvedimento amministrativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la sua piena proprietà o il suo libero godimento;

- tutti gli adempimenti normativi e regolamentari tra i quali quelli tributari relativi alla proprietà di specie saranno stati regolarmente compiuti;

- non saranno pendenti o minacciati procedimenti civili, giurisdizionali o arbitrali, fiscali o amministrativi o contestazioni di qualsiasi genere relativamente alla proprietà in considerazione;

- la proprietà non sarà interessata da alcun provvedimento di natura ablatoria o che comunque abbia l'effetto di pregiudicare o limitare il diritto di proprietà o il libero godimento

della stessa e non saranno stati iniziati procedimenti preordinati all'adozione di tali provvedimenti.

8.6 Ferme restando le garanzie di legge, la Parte Promittente Venditrice si impegna a tenere manlevata la Società da qualunque danno o pregiudizio che a quest'ultima dovesse derivare a seguito della violazione delle garanzie di cui sopra.

8.7 La Parte Promittente Venditrice, inoltre, dichiara e garantisce alla data di sottoscrizione del presente Preliminare di non essere a conoscenza di avere alcun procedimento penale in corso.

8.8 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce, ai fini della stipula del presente contratto e del contratto definitivo, che la consistenza immobiliare oggetto del presente Preliminare non è, né sarà, soggetta ad opere di bonifica e/o messa in sicurezza, ai sensi della vigente normativa ambientale.

Articolo 9 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi 26 maggio 1965 numero 590 e dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817

9.1 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 menzionata Legge numero 590/1965 e dalla suindicata Legge numero 817/1971; a tal fine, onde consentire l'attivazione dei meccanismi normativamente statuiti, la detta Parte Promittente Venditrice si obbliga ad effettuare le no-

tifiche di rito entro cinque (5) giorni dalla registrazione del presente contratto.

9.2 La Parte Promittente Venditrice si obbliga, altresì, a dare tempestiva comunicazione, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, alla Parte Promissaria Acquirente sia delle notifiche innanzi citate sia dell'eventuale volontà degli aventi diritto di esercitare il diritto di prelazione.

9.3 La comunicazione di cui al precedente punto 9.1 dovrà:

i) essere caratterizzata dalla trasmissione del presente Preliminare, con indicazione del nome dell'acquirente, del come sopra quantificato prezzo di compravendita e delle altre norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione;

ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica ovvero con piego raccomandato aperto; in merito, la Parte Promittente Venditrice dovrà fornire, non appena tecnicamente possibile, alla Parte Promissaria Acquirente l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto.

9.4 Viene tra le parti contraenti, la Società come rappresentata, precisato che ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del pro-

prietario.

9.5 La Parte Promittente Venditrice sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinunzia al diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate, nel rispetto delle modalità normativamente previste, successivamente all'avvenuta notifica come innanzi disciplinata.

9.5 Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa espresso rinvio al disposto normativo di cui all'articolo 8 della menzionata Legge numero 590/1965.

9.6 Resta inteso e pattuito tra le Parti, la Società come rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento ed a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della Parte Promittente Venditrice delle somme previamente versate:

i) immediatamente, all'atto della ricezione ad opera della Parte Promittente Venditrice delle comunicazioni da parte degli aventi diritto finalizzate all'esercizio del diritto di prelazione loro spettante, e

ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi diritto che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo corrispondente al prezzo di acquisto della consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, versamento da effettuarsi, come innanzi evidenziato, entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno

dall'avvenuta notifica da parte del proprietario.

9.7 Costituisce, pertanto, ulteriore condizione risolutiva del presente contratto preliminare, l'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, con versamento del prezzo di acquisto, nelle modalità convenute, ad opera degli aventi diritto alla prelazione medesima, condizione quest'ultima posta esclusivamente a vantaggio della Parte Promissaria Acquirente, la quale potrà, in qualunque momento, rinunziarvi in tutto o in parte.

Articolo 10 - Comunicazioni ed elezione di domicilio

10.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente contratto, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente contratto, si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai seguenti indirizzi:

- quanto alla Parte Promittente Venditrice, presso l'indirizzo in epigrafe rispettivamente indicato;
- quanto alla Parte Promissaria Acquirente, presso la sede legale della medesima, ubicata in Capaccio Paestum (SA), alla via Athena n.29, cap 84047.

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

10.3 Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio inviandone comunicazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'altra Parte.

Articolo 11 - Spese e registrazione

11.1 Le spese di registrazione del presente Preliminare così come le spese notarili sono a carico della Società.

11.2 Il contratto definitivo sarà soggetto alle imposte previste dalla legge in vigore alla data di stipula.

11.3 Le spese (comprese quelle notarili), imposte e tasse del contratto definitivo, oltre che quelle annesse e dipendenti, saranno a carico della Società.

11.5 La Parte Promissaria Acquirente si impegna, a proprie esclusive cure e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo di compravendita, a procedere agli adempimenti, anche di natura pubblicitaria, connessi alla sopravvenuta inefficacia del presente contratto Preliminare.

Articolo 12 - Ipoteca legale

12.1 Le Parti, la società come rappresentata, pur considerata l'assenza di effetti traslativi immediati promananti dal presente contratto, rinunziano, per quanto occorrer possa, all'ipoteca legale, con espresso esonero per la competente Autorità da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 13 - Cessione dei diritti

13.1 Si conviene espressamente tra le Parti, la società come rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà cedere la posizione contrattuale derivante dal presente contratto preliminare a terzi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1406 e seguenti cod.civ., e ciò sino al momento

della stipula del contratto definitivo di compravendita; a tal uopo, la Parte Promittente Venditrice presta, sin d'ora, ad ogni possibile effetto di legge, il proprio consenso alla suddetta cessione del contratto.

Articolo 14 - Clausola risolutiva espressa

14.1 Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, si conviene, in favore della Parte Promissaria Acquirente, la risoluzione di diritto del presente contratto preliminare qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute nell'articolo 8) del presente contratto risultassero non conformi al vero, e/o

ii) gli impegni assunti dal predetto articolo 8) non venissero rispettati.

14.2 La presente è da intendersi quale clausola risolutiva espressa ai sensi dell'articolo 1456 cod.civ.. Pertanto al verificarsi di uno degli eventi sopra specificati, il contratto si intenderà risolto a seguito di comunicazione effettuata dalla parte interessata alla parte inadempiente, a norma del secondo comma del suddetto articolo 1456 cod.civ., a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, salvo che la stessa Parte Promissaria Acquirente non voglia, invece, mantenere in vita il contratto e chiedere, comunque, il risarcimento dei danni subiti.

Articolo 15 - Completezza e modifiche contrattuali

15.1 Il presente contratto integra tutte le intese intervenute

tra le Parti ed innova qualsiasi precedente intesa scritta o verbale.

15.2 Qualsiasi modifica del presente contratto dovrà essere formalizzata per iscritto a pena di nullità.

15.3 Nessuna interpretazione, modifica o rinuncia di una qualsiasi delle disposizioni del Preliminare sarà vincolante per le Parti, a meno che risulti da atto scritto, sottoscritto dalle stesse.

Articolo 16 - Foro competente

16.1 Le Parti, la società come rappresentata, convengono e stabiliscono di comune accordo che per qualsiasi controversia dovesse insorgere in ordine all'adempimento e/o all'interpretazione del Preliminare sarà competente a decidere in via esclusiva il Foro previsto dalla Legge.

Articolo 17 - Esecuzione in forma specifica

17.1 In caso di inadempimento di una delle due parti all'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita, l'altra, previa esecuzione della propria prestazione ovvero offerta della stessa, potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 cod.civ..

17.2 Ai fini predetti, l'invito a presentarsi innanzi ad un notaio per la stipula del contratto definitivo di compravendita, da spedirsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sarà sufficiente a configurare l'offerta di cui al

disposto normativo dell'articolo 2932 cod.civ..

Articolo 18 - Varie

18.1 Il Preliminare, per espressa manifestazione volitiva delle parti contraenti, sarà regolato dalla Legge italiana.

18.2 La Parte Promittente Venditrice prende atto che i dati personali inerenti essa Parte Promittente Venditrice stessa vengono raccolti e trattati per l'esecuzione di finalità strettamente correlate alla instaurazione, prosecuzione e gestione contabile del rapporto contrattuale, come meglio specificato nell'informativa sul trattamento dati ex articolo 13 Regolamento UE 679/2016 ("GDPR") che la Parte Promittente Venditrice dichiara di aver ricevuto contestualmente alla sottoscrizione del presente Preliminare. Un eventuale rifiuto a conferire i detti dati o al perseguimento delle indicate finalità, avrà come conseguenza l'impossibilità di instaurare e proseguire il rapporto contrattuale.

A fini fiscali, i comparenti mi dichiarano che tra le parti non possono interocorrere i rapporti di cui all'articolo 26 del D.p.R. 26 aprile 1986 numero 131.

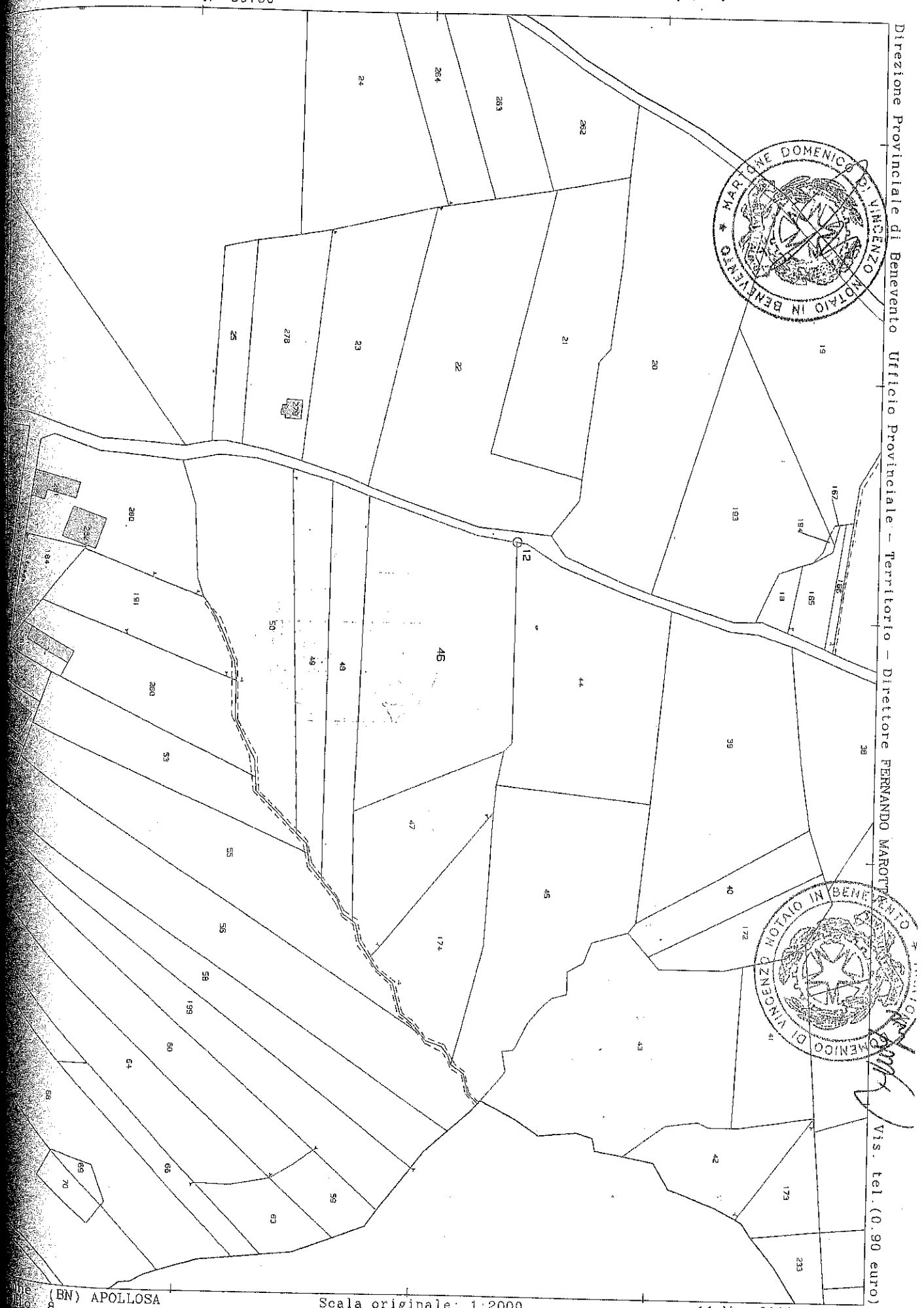
Del che richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai costituiti, che, da me interpellati, riconosciutolo conforme alla propria volontà, lo approvano e lo sottoscrivono, in uno all'allegato sotto la lettera "A", con me Notaio nei modi di legge, alle ore diciassette e minuti primi cinquantasei (17.56).

Scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia sotto la personale direzione di me Notaio e completato di mio pugno, consta di fogli otto, facciate ventinove e quanto della trentesima sin qui.

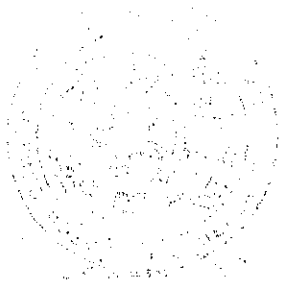
Firmato in originale: Costantino Furno - Pia Furno - Costantina Maria Rosaria Furno - Ida Furno - De Angelis Giancarlo N.Q. - Domenico Martone Notaio - impronta del sigillo.

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

ALLEGATO "A" raccolta n. 4734



Costantino Maria Rosario Ferro



NOTAIO IN BENEVENTO

ALLEGATO "C" raccolta n. 4730

ALLEGATO "B" raccolta n. 4734

Comune di Apollosa

Piazza Saponaro
82010 Apollosa (BN)
Tel.: 0824 44004 / Fax : 0824 44497
email: apollosa@tin.it

SETTORE TECNICO
PIANIFICAZIONE ED USO DEL TERRITORIO
- EDILIZIA PRIVATA -

Prot. n° 1312 del 22.02.2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 14

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta pervenuta con prot. n. 1267 a firma del Sig/ra Marsicano Giovanni nato/a a Agropoli il 12.05.1975 e residente a Capaccio-Paestum in via Athena n° 29, intesa ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica per l'immobile/gli immobili di seguito specificato/i;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **38** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3530 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **46** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 6960 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **23** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3900 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **198** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2650 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **17** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2490 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **264** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui

VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO
MARIO DOMENICO DI

sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto terreno - Foglio 8 Numero 263 nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" AGRICOLA ORDINARIA, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

--- Che l'immobile ricercato al catasto terreno - Foglio 8 Numero 262 del Comune di Apollosa, nel vigente Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera c.c.n. 2 del 07/02/2006, ed approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 19 del 12/01/2007, ricade:
In zona "***EO***" AGRICOLA ORDINARIA, per mq 2204 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

Si rilascia, a richiesta di parte, in carta legale, ai sensi ed effetti dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.e.i.

Apollosa li, 22.02.2022

Il Responsabile del Servizio UTC
(Geom. Ferdinando PIROZZI)

VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO
MARIATONE DOMENICO DI

PUC - NORMATIVA SPECIFICA - ZONA EO

Art. 20
Zona EO - Agricola Ordinaria

Le zone EO sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attivita' agricole e all'insediamento di nuclei e abitazioni, edifici ed attrezzature con esse compatibili ed esclusivamente localizzabili in campo aperto.
L'indice di fabbricabilita' fondiario, calcolato in relazione alle destinazioni colturali in atto documentate, non potra' superare i seguenti valori:
- Per le sole residenze:
(aree boschive, pascolive e incolte).....0,003 mc/mq
(aree seminative e a frutteto)..... 0,03 mc/mq
(aree seminative irrigue con colture pregiate
ed orti a produzione ciclica intensiva)..... 0,05 mc/mq
H = 7,50 m
Df = 10,00 m (o in aderenza)
Dc = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'art. 35 delle presenti Norme di Attuazione
La pendenza delle falde del tetto non deve essere superiore al 35%; numero di piani fuori terra: 2 [.]; qualora il piano terreno sia interamente occupato da pertinenze, l'abitazione occupera' un solo piano al livello superiore, fatta eccezione per l'androne di accesso alla scala; i sottotetti dovranno avere [.] un'altezza all'imposta non superiore a 1,40 ml..
Per le necessita' abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale e' consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui, ricadenti nella zona EO, a condizione che sull'intera area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilita' a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potra' consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale e di nuova costruzione di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla L.R. n. 41/84 e L.R. n. 17/2001. E' comunque sempre consentita l'ampliamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, al fine di conseguire adeguamenti igienico-funzionali.
L'edilizia rurale connessa con l'attivita' agrituristica e relative attrezzature, come definita dalla L.R. n 41 del 28/08/1984, e con le attivita' ricettive di cui alla L.R. na 17 del 29/11/2001 segue la disciplina del presente articolo relativa alle realizzazioni pertinenziali.
E' sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della L.R. n.19/2001, con l'esclusione di destinazioni non compatibili con il contesto rurale.
Per lo smaltimento delle acque reflue e scarichi civili, vale quanto prescritto dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale e dalla normativa vigente in materia.
Per le pertinenze:
indice di fabbricabilita' territoriale pari a 0,09 mc/mq.
H = in funzione dell'impianto.
Dette pertinenze debbono denotare, per tipologie edilizie, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unita' immobiliare distinta e disomogenea rispetto all'abitazione.
Sono altresi' consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL. RR. n. 8/95 e 7/96.
Per lo smaltimento dei reflui civili ed industriali vale quanto previsto dal D.Lgs. 152/99 e succ. mod. Tale disciplina, di cui al decreto vale anche per gli edifici distanti piu' di 200 m dalla rete fognaria.
I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino, nonche' le concimaie [.] soggette al D.P.R. 305/56 devono essere ubicati ad almeno 100 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attivita' produttive o attrezzature pubbliche o private. Per gli altri casi valgono le norme previste per le industrie insalubri di 1a classe, cosi' come previsto dal D.M. 05/09/1994.
In caso di allevamenti di animali da ascriversi agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgano le norme dettate dall'art. 216 del T.U.LL.SS. 1265/34 e succ. mod. e int.
Sono inoltre consentiti la realizzazione della viabilita' interpoderale, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate - comunque non inferiore a 1:500 per quanto riguarda il tracciato - che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Repertorio numero 6739 ----------

AUTENTICA DI COPIA

Repubblica Italiana

Io sottoscritto dottor **Domenico Martone**, Notaio per la residenza di Benevento, con studio ivi, alla via Emanuele Caggiano n.18, iscritto al Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino,

certifico

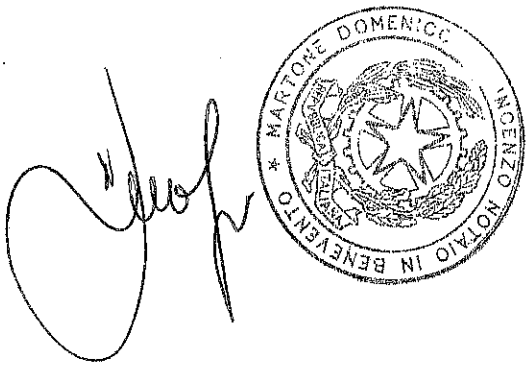
che la copia fotostatica che precede, composta da tre (3) fogli, per complessive tre (3) facciate occupate dallo scritto, è conforme al proprio originale, il quale trovasi allegato, sotto la lettera "C", al contratto preliminare di compravendita' immobiliare ai rogiti di me Notaio, in data 10 marzo 2022, repertorio numero 6731, raccolta numero 4730, in corso di registrazione e di trascrizione dacchè nei termini.

Benevento, nel mio studio quivi ubicato alla via Emanuele Caggiano numero 18, addì undici marzo duemilaventidue (11.03.2022).

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

La presente copia, parte riproduzione elettronica e parte riproduzione fotostatica, è conforme al proprio originale munito delle firme a norma di legge, consta, comprensiva dei propri allegati, di fogli dieci. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Benevento, addì trenta marzo duemilaventidue (30.03.2022).



Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) COCCHIARO ANTONIO, nato a Vitulano (BN) il tredici luglio millenovecentosettanta (13.07.1970) ed ivi residente al viale San Pietro, civico 36, codice fiscale: CCC NTN 70L13 M093G, coniugato in regime di separazione dei beni, il quale dichiara di intervenire al presente atto in proprio e nella qualità di procuratore speciale di:

- COCCHIARO PAOLO, nato a Vitulano (BN) il cinque dicembre millenovecentosettantuno (05.12.1971) ed ivi residente alla via Fontanelle, civico 8, con codice fiscale: CCC PLA 71T05 M093B, coniugato in regime di separazione dei beni;

- PEDICINI MARISA, nata a Vitulano (BN) il ventitrè luglio millenovecentoquarantadue (23.07.1942) ed ivi residente al viale San Pietro, civico 36, con codice fiscale: PDC MRS 42L63 M093C, vedova, giusta procura speciale a rogito Notaio Claudio Cusani in Solopaca, del 24 febbraio 2022, Rep. 49618, che in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme da me Notaio in data odierna alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal medesimo Notaio Cusani, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, **(qui di seguito denominati "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 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: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. Cocchiaro Antonio, Cocchiaro Paolo e Pedicini Marisa, in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno, sono pieni ed esclusivi proprietari del **TERRENO**, privo di qualsiasi manufatto, sito in agro di Benevento (BN), alla Contrada Monte Pino, della superficie catastale

complessiva di are cinquantaquattro e trenta centiare (54.30); confinante con particelle 26, 139, 142 e 448 del foglio 43, salvo altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Cocchiaro Antonio propr. per 1/3, Cocchiaro Paolo propr. per 1/3, Pedicini Marisa propr. per 1/3", con la consistenza di: **"foglio 43,**
p.lla 135, Ha. 48.00, semin., cl. 4, RDE 13,63 ed RAE 14,87;
p.lla 136, Ha 06.30, semin., cl. 4, RDE 1,79 RAE 1,95".
C. La società **APOLLOSA 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 **APOLLOSA 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 - **La parte promittente venditrice**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 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 tratterrà le somme versatele 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 e per la **servitù di acquedotto** per il passaggio di tubazione, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Benevento il 4 maggio 1992 ai nn. 4821/4319 e seguita da successiva nota in rettifica trascritta il 19 gennaio 1994 ai nn. 496/437 a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - Enel, sede di Napoli, codice fiscale 00811720580 e contro Cocchiaro Nazzareno, come sopra generalizzato, nascente da atto a rogito Notaio Mario Iannella in Benevento il 17 aprile 1992, Rep. 219745; seguita da successiva trascrizione per modifica di denominazione a seguito di conferimento di ramo d'azienda dall' Ente Nazionale per l'Energia Elettrica- Enel a favore di Terna S.p.a, con sede in Roma, codice fiscale 05779661007, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 13 marzo 2003 ai nn. 3406/2567 a favore di T.E.R.N.A Spa, con sede in Roma, codice fiscale 05779661007 e contro Cocchiaro Nazzareno, innanzi generalizzato, nascente da scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Aida Greco in Napoli il 5 marzo 2003, Rep. 9659.
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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Benevento (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 108,00 (centootto virgola zero zero) è stato pagato a titolo di acconto** a mezzo di bonifico bancario eseguito presso Unicredit Banca spa in data odierna n. CRO 1101220560480994 in favore di Cocchiaro Antonio;
- **Euro 162,00** (centosessantadue virgola zero zero) verrà pagato, senza interessi, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato al venditore entro cinque giorni da oggi;
- il saldo del corrispettivo verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 108,00 (centootto virgola zero zero), la Parte Promittente venditrice rilascia quietanza liberatoria.
La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 162,00 (centosessantadue virgola zero zero) 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 al **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** della somma versata (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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al Venditore entro 3 (tre) giorni.

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 a 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,entro 20

(venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante Ing. Marsicano Giovanni.
La parte promittente venditrice all'indirizzo in epigrafe.
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 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,

affinchè 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 Proprietà di quanto in oggetto è pervenuta alla parte promittente venditrice, per i diritti di comproprietà pari alla quota di 1/3 (un terzo) ciascuno, in virtù di successione legittima del rispettivo padre e marito Cocchiaro Nazzareno, nato a Torrecuso (BN) il 3 giugno 1925, deceduto il 23 luglio 2011, giusta Dichiarazione di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 19 luglio 2012 al n. 1321 vol. 9990 e trascritta a Benevento il 27 settembre 2012 ai nn. 10003/8381, con la precisazione che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del Cocchiaro Nazzareno, innanzi generalizzato, contro il de cuius ed a favore degli eredi. Al signor Cocchiaro Nazzareno quanto in oggetto pervenne in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Iannella in Vitulano (BN) il 4 settembre 1974, Rep. 79263, registrato a Benevento il 1 ottobre 1974 al n. 4785.

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 di quanto versato, 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, 25 febbraio 2022

Firmato: Antonio Cocchiaro; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 6.064 Raccolta n. 3.636

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,

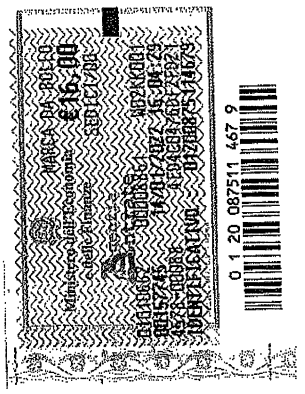
C E R T I F I C O che

1) COCCHIARO ANTONIO, nato a Vitulano (BN) il tredici luglio millenovecentosettanta (13.07.1970) ed ivi residente al viale San Pietro, civico 36, codice fiscale: CCC NTN 70L13 M093G;
2) 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, venticinque febbraio duemilaventidue (25.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore diciassette.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

Allegato "A" al N. 6062
del Repertorio e al N. 3636
della Raccolta

Repertorio n. 49.618

PROCURA SPECIALE
REPUBBLICA ITALIANA



L'anno duemilaventidue, il giorno ventiquattro del mese di febbraio.
24 febbraio 2022
In Vitulano, nell'abitazione della sig.ra Pedicini Marisa sita al viale San Pietro n.36.
Innanzi a me dott. **CLAUDIO CUSANI, Notaio** per la residenza di Solopaca, iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino,

SI SONO COSTITUITI

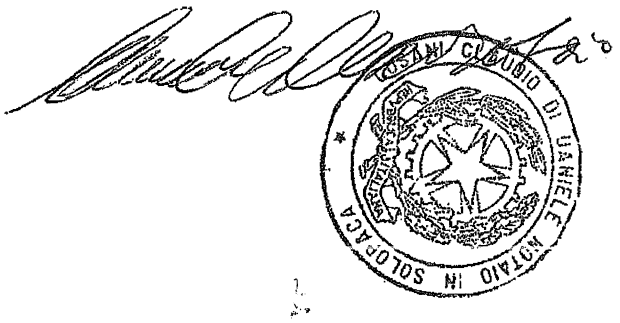
1)-COCCHIARO PAOLO, nato a Vitulano (BN) il 05 dicembre 1971, residente in Vitulano (BN) alla via Fontanelle n.8, N.C.F.: CCC PLA 71T05 M093B;
2)-PEDICINI MARISA, nata a Vitulano (BN) il 23 luglio 1942, residente in Vitulano (BN) viale San Pietro n.36, codice fiscale PDC MRS 42L63 M093C.
Della identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.
Gli stessi mi dichiarano esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiedono di ricevere il presente atto, con il quale conferiscono procura speciale al sig. **COCCHIARO ANTONIO**, nato a Vitulano (BN) il 13 luglio 1979 ed ivi residente al viale San Pietro n. 36, perchè in loro nome, vece, conto e rappresentanza, anche in concorso con esso procuratore, **prometta di vendere** alla società "Apollosa Solar Park S.r.l.", con sede legale in Via Athena civico 29 - Capaccio Paestum (Sa), P.IVA e iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659,
la piena ed esclusiva proprietà del TERRENO ubicato in agro di Benevento alla Contrada Monte Pino, riportato in Catasto al foglio 43 p.lle 135 di are 48.00 e 136 di are 6.30.
A tal uopo conferiscono 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 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. 1) Si corregge "1979" con "1970". Una parola; un

numero cancellato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, che ho letto ai comparenti, che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono. ——
Consta di un foglio, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e in piccola parte scritto di pugno da me Notaio per pagine una intera e parte della seconda fin qui. ——

Paolo Cocchiaro

Monica Padricini



Io sottoscritto **dott. CLAUDIO CUSANI**, notaio in Solopaca, iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino,

CERTIFICO

che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale, formato in origine su supporto cartaceo, regolarmente sottoscritto.
La presente copia informatica, in formato PDF/A, 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, ai sensi dell'art.73 della legge 16 febbraio 1913, n.89, e dell'art.22, co.1°, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82, per uso consentito.
Solopaca, **25 febbraio 2022**
Firmato con firma digitale dal notaio Claudio Cusani

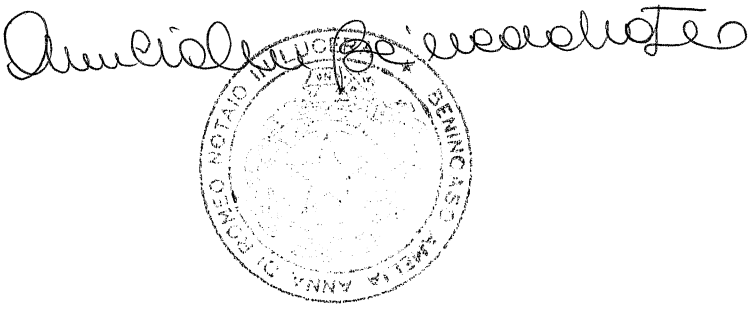
CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO

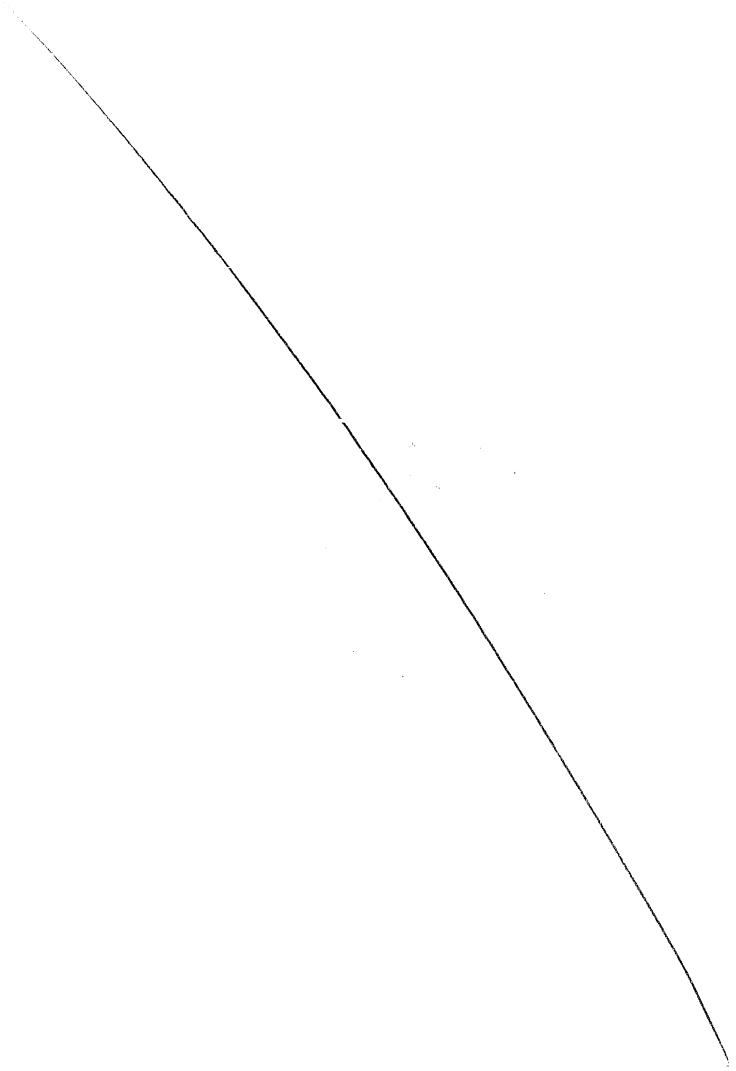
Io qui sottoscritta Dott.ssa ANNA MARIA LEMBO, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O

che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di numero due facciate su un solo foglio, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal Notaio Claudio Cusani di Solopaca conforme all'originale con firma digitale, ai sensi degli artt. 57 bis comma II e 47 ter comma III della Legge 89/1913, nonchè ai sensi dell'art. 23, comma 2 bis, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Lucera, venticinque febbraio duemilaventidue (25.02.2022)



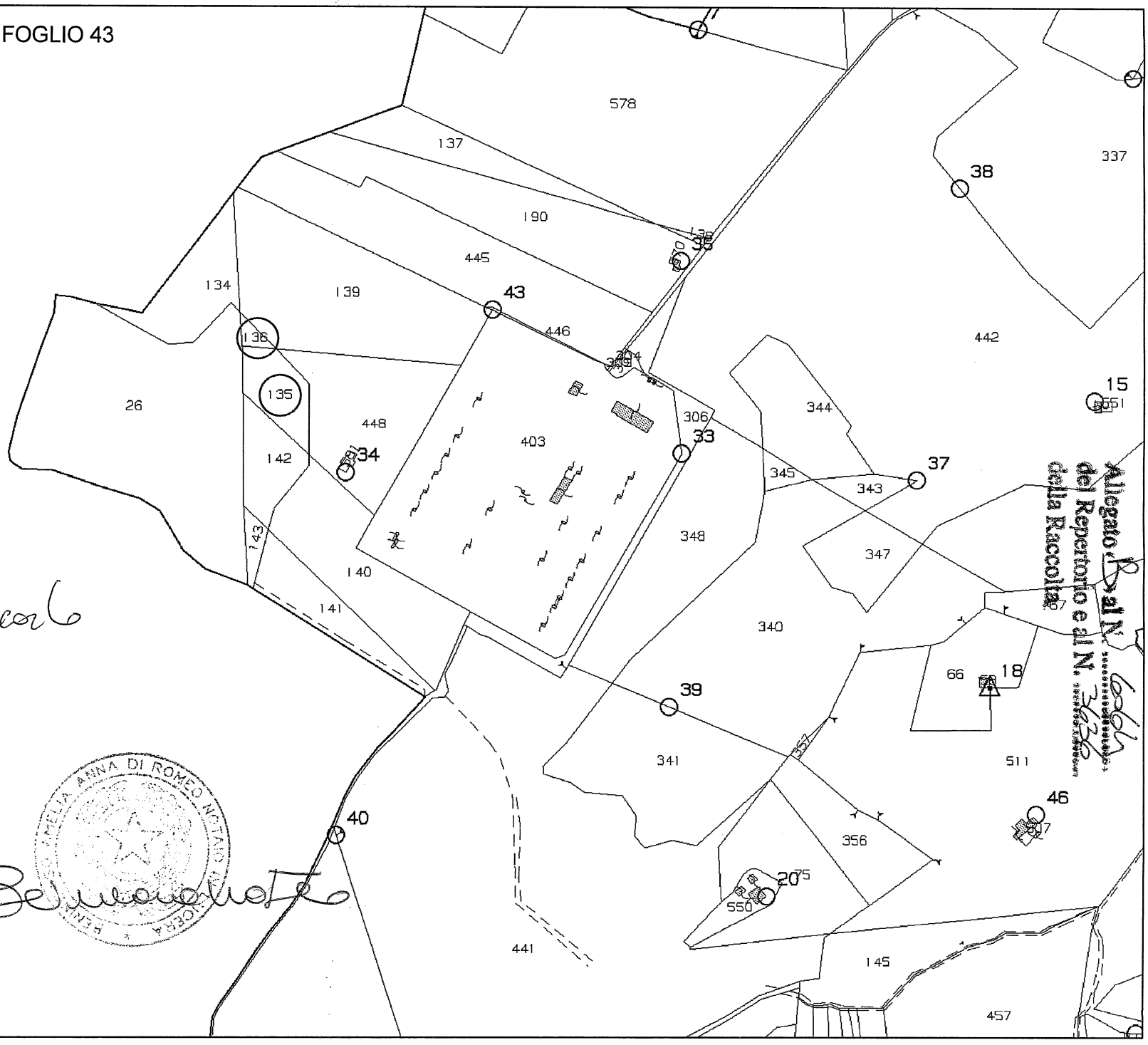


COMUNE DI BENEVENTO (BN) FOGLIO 43

SIG. COCCHIARO ANTONIO
SIG. COCCHIARO PAOLO
SIG.RA PEDICINI MARISA

Legenda

Particelle interessate

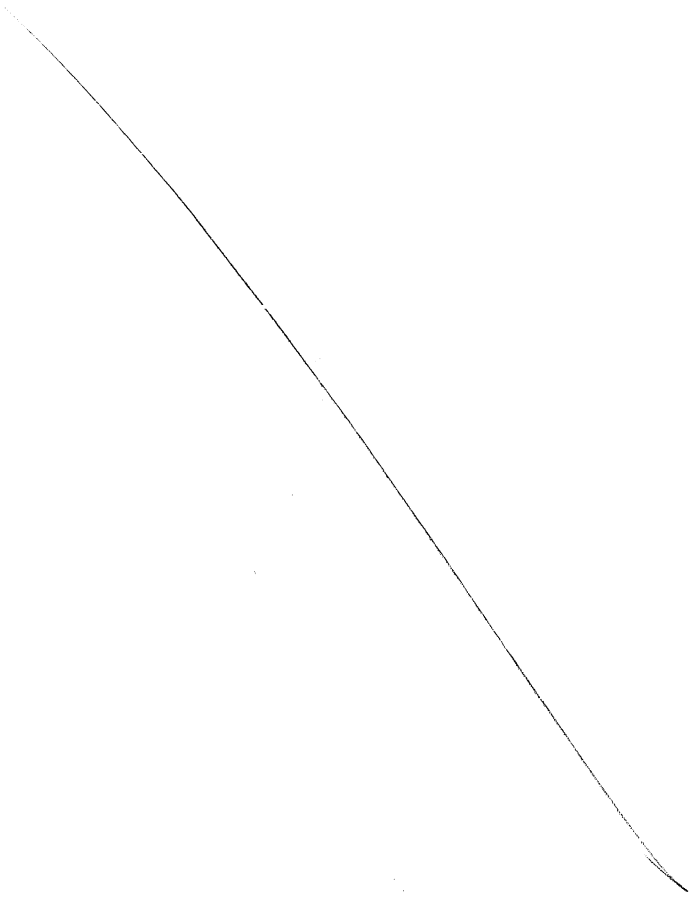


Allegato "B" al N. [illegible] del Repertorio e al N. [illegible] della Raccolta

Ce Angelo Giancarlo

Antonio Cocchiaro

Amedeo Benevento



Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) LUCIANO GIOCONDA, nata a Apollosa l'otto aprile millenovecentosettantuno (8.04.1971), residente in Apollosa alla via Montemauro civico 64 N.C.F.: LCN GND 71D48 A330K, coniugata ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. **Luciano Gioconda** è piena ed esclusiva proprietaria dei descrivendi appezzamenti di terreno siti in agro di Apollosa (BN) alla Contrada "Cava", e precisamente:

1) TERRENO della superficie catastale complessiva di are ottantacinque e centiare quaranta (85.40), confinante con le particelle 186, 131 e 123 del foglio 2, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Luciano Gioconda proprietà 1/1 bene personale", con la consistenza di: **"foglio 2,**

*** p.lla 124,** Ha 0.28.40, seminativo, cl. 3, RDE 11,00, RAE 8,07;

*** p.lla 125: porz AA** Ha 0.38.68, sem., cl. 3, RDE 14,98, RAE 10,99;
porz AB, Ha 0.15.07, uliv., cl. 1, RDE 5,45, RAE 3,50;
porz AC, Ha 0.03.25, pasc., cl. U, RDE 0,25, RAE 0,15".

2) TERRENO della superficie catastale complessiva di are trentasei e centiare trenta (36.30), confinante con le particelle 131, 130, 183 e 129 del foglio 2, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del

detto Comune in ditta a "Luciano Gioconda proprietà 1/1 bene personale", con la consistenza di: **"foglio 2,**
*** p.lla 132,** Ha 0.18.40, seminativo, cl. 3, RDE 7,13, RAE 5,23;
*** p.lla 184,** Ha 0.17.90, sem., cl. 3, RDE 6,93, RAE 5,08".
C. La società **APOLLOSA 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. **LUCIANO Gioconda** è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **LUCIANO Gioconda,** fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 tratterrà le somme versatele 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 e fatta eccezione per la servitù di elettrodotto trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 1° agosto 1995 ai nn. 7092/6037 a favore di ENEL società per azioni, gravante sulla p.lla 125 del foglio 2, nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Renato D'Alessandro di Napoli del 5 luglio 1995.

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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.

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.

La Parte promittente venditrice si obbliga a costituire apposita servitù in sede di stipula del contratto definitivo al fine di garantire l'accesso e il passaggio ai fondi di proprietà dei coniugi Pirozzi Francesco Giovannino e Luciano Irma Immacolata che resterebbero interclusi.

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 244,00** (duecentoquarantaquattro virgola zero zero) **a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito con addebito su conto corrente della società promissaria presso Unicredit SpA in data 4 febbraio 2022, CRO. n.: 1101220350474837 a favore dalla parte promittente venditrice presso BCC di San Marco dei Cavoti e del Sannio;
- **Euro 365,00** (trecentosessantacinque 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 244,00 (duecentoquarantaquattro 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 365,00 (trecentosessantacinque 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al Venditore entro 3 (tre) giorni.

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 a 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.
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 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, affinchè 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 suddetti terreni sono pervenuti alla signora Luciano Amelia con atto

di Donazione del 20 aprile 2007 a rogito del Notaio Giovanni Iannella di Benevento, ivi registrato l'11 maggio 2007 al n. 6914, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento in data 11 maggio 2007 ai nn. 6812/3764, rispettivamente dalla madre Savoia Nicolina, relativamente alle particelle 125 e 132 del foglio 2, e da entrambi i genitori Luciano Livio e Savoia Nicolina, relativamente alle p.lle 124 e 184 del foglio 2.
In ordine alla citata provenienza donativa, la Parte promittente venditrice si obbliga a prestare ogni più ampia collaborazione, anche mediante prestazione di polizza fideiussoria, al fine di garantire la Promissaria Acquirente e/o suoi aventi causa da conseguenze pregiudizievoli scaturenti dall'eventuale esperimento di azioni di riduzione e/o restituzione da parte di legittimari lesi e/o pretermessi.

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 di quanto versato, 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, 23 febbraio 2022
Firmato: Luciano Gioconda; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.047 Raccolta n. 3.621

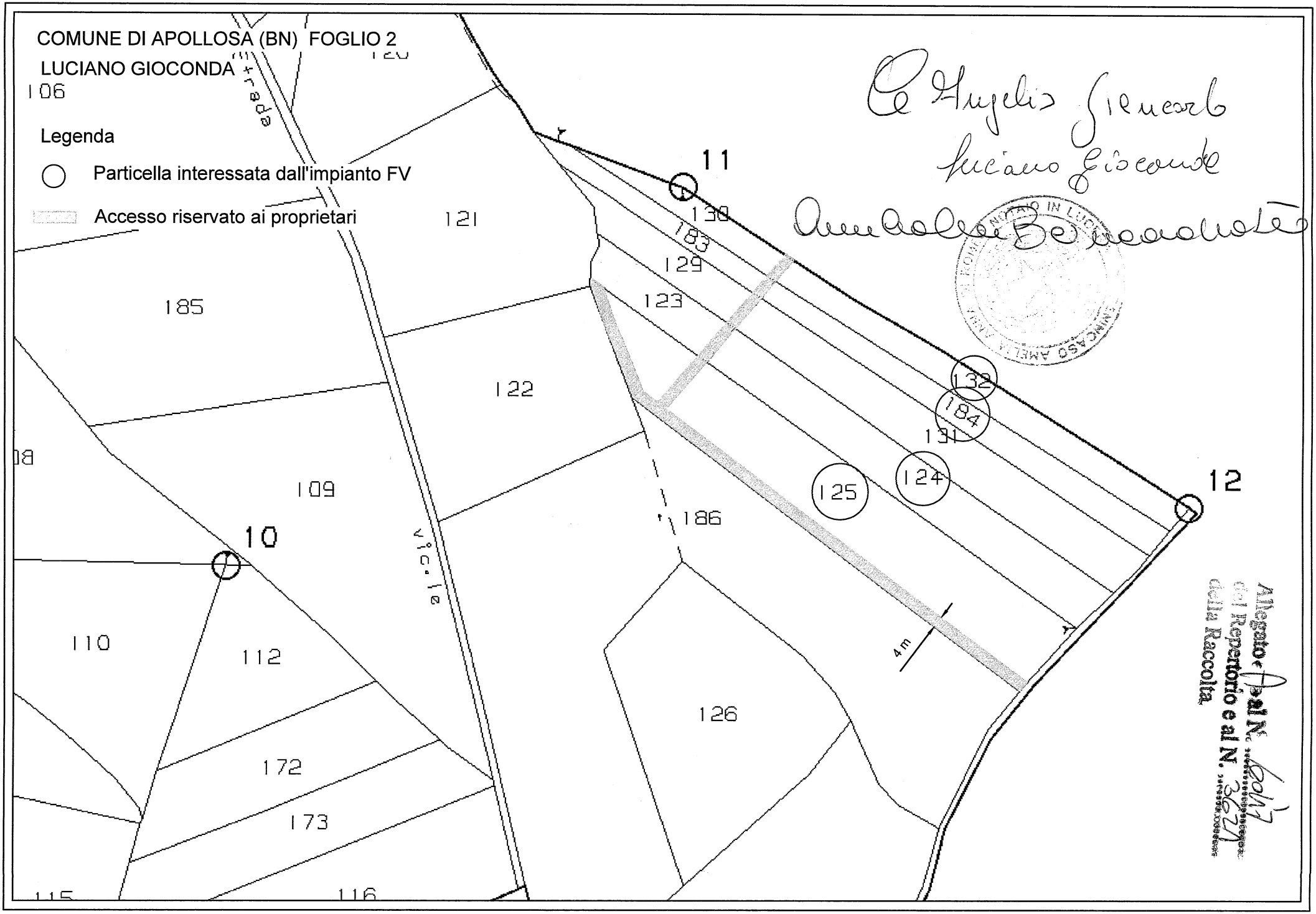
AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

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

LUCIANO GIOCONDA, nata a Apollosa l'otto aprile millenovecentosettantuno (8.04.1971), residente in Apollosa alla via Montemauro civico 64 N.C.F.: LCN GND 71D48 A330K;
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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, ventitre febbraio duemilaventidue (23.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette. Sottoscritto alle ore undici.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo


COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 2
LUCIANO GIOCONDA
Legenda
Particella interessata dall'impianto FV
Accesso riservato ai proprietari
106
Strada
121
185
122
109
10
110
112
172
173
115
116
11
130
183
129
123
132
184
131
125
124
12
186
126
4m
via 1a
Allegato "A" al N. 6017 di Repertorio e al N. 3627 della Raccolta

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) LUCIANO GIOCONDA, nata a Apollosa l'otto aprile millenovecentosettantuno (8.04.1971), residente in Apollosa alla via Montemauro civico 64, N.C.F.: LCN GND 71D48 A330K, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratrice speciale di:

LUCIANO AMELIA, nata a Benevento il diciotto febbraio millenovecentosettantotto (18.02.1978), residente in Apollosa alla via Roma civico 68, N.C.F.: LCN MLA 78B58 A783T, separata legalmente, giusta procura speciale del 21 febbraio 2022, Rep. 58.951, a rogito del Notaio Giovanni Iannella di Benevento, che in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme da me Notaio in data odierna alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal medesimo Notaio Iannella, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. **Luciano Amelia** è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di Apollosa (BN) alla Contrada "Pratola", della superficie catastale di are ventisette (27.00), confinante con le particelle 46, 48, 174, 44 e 45 del foglio 8, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Luciano Amelia proprietà 1/1 bene personale", con la consistenza di: **"foglio 8, p.lla 47,** Ha 0.27.00,

seminativo, cl. 3, RDE 10,46, RAE 7,67".
C. La società **APOLLOSA 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. **LUCIANO Amelia** è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **LUCIANO Amelia,** fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 tratterrà le somme versatele 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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 54,00** (cinquantaquattro virgola zero zero) **a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit SpA in data 4 febbraio 2022 con addebito su conto corrente intestato alla Promissaria, Cron. n.: 1101220350475749, a favore dalla parte promittente venditrice presso Postepay;
- **Euro 81,00** (ottantuno 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 54,00 (cinquantaquattro 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 81,00 (ottantuno 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al Venditore entro 3 (tre) giorni.

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 a 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.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.

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 ai seguenti indirizzi:

APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.

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 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, affinchè 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 alla signora Luciano Amelia dalla madre Savoia Nicolina con atto di Donazione del 20 aprile 2007 a rogito del Notaio Giovanni Iannella di Benevento, ivi registrato l'11 maggio 2007 al n. 2369, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento in data 11 maggio 2007 ai nn. 6811/3763.

In ordine alla citata provenienza donativa, la Parte promittente venditrice si obbliga a prestare ogni più ampia collaborazione, anche mediante prestazione di polizza fideiussoria, al fine di garantire la Promissaria Acquirente e/o suoi aventi causa da conseguenze pregiudizievoli scaturenti dall'eventuale esperimento di azioni di riduzione e/o restituzione da parte di legittimari lesi e/o pretermessi.

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 di quanto versato, 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, 23 febbraio 2022
Firmato: De Angelis Giancarlo; Luciano Gioconda.
Repertorio n. 6.046 Raccolta n. 3.619

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

LUCIANO GIOCONDA, nata a Apollosa l'otto aprile millenovecentosettantuno (8.04.1971), residente in Apollosa alla via Montemauro civico 64, N.C.F.: LCN GND 71D48 A330K;
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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, ventitre febbraio duemilaventidue (23.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore dieci e trenta.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

Allegato "A" al N. 6046
del Repertorio e al N. 3620
della Raccolta.

Imposta di Bollo assolta in modo Virtuale, Autorizzazione Ag. Entrate di Benevento prot. n. 114546 del 15/10/2013

Repertorio n. 58851

PROCURA SPECIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue il giorno ventuno del mese di febbraio (21/02/2022)

in Benevento e nel mio studio sito alla Via Ennio Goduti n.10, piano primo;

Innanzi a me **Avv.Giovanni IANNELLA**, Notaio residente in Benevento, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino,

SI E' COSTITUITA

LUCIANO Amelia nata a Benevento (BN) il diciotto febbraio millenovecentosettantotto (18.02.1978), domiciliata, anche fiscalmente, in Apollosa (BN) via Roma n. 68, C.F.: LCN MLA 78B58 A783T, coniugata in regime di separazione dei beni conseguente a separazione personale.

Della identità personale della costituita io Notaio sono certo.

La stessa mi dichiara esatti i dati riportati in epigrafe e mi chiede di ricevere il presente atto con il quale conferisce procura speciale a LUCIANO Gioconda nata a Benevento il giorno 08 aprile 1971 (cod.fisc.LCN GND 71D48 A783F), domiciliata, anche fiscalmente, in Apollosa (BN) alla via Montemauro,

perchè in suo nome, vece, conto e rappresentanza prometta di vendere alla società "Apollosa Solar Park S.r.l.", con sede legale in Via Athena civico 29 - Capaccio Paestum (Sa), P.IVA e Iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659,

la piena ed esclusiva proprietà del TERRENO ubicato in agro di Apollosa (BN), riportato in Catasto al "**foglio 8 p.lla 47**, semin. cl. 3, are 27.00, R.D.E. 10,46 e R.A.E. 7,67".

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 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; convenire le modalità di pagamento del saldo e degli acconti; ricevere acconti; convenire clausole in ordine alla prelazione agraria; 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.

Il presente atto, da me notaio letto alla comparente che lo approva, consta di un foglio di carta per facciate due, scritte con mezzi meccanici da persona di mia fiducia e da me Notaio completate a mano e viene sottoscritto alle ore sedici e minuti trentacinque.

Amelia Luciano

Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico

Io sottoscritto **avv. Giovanni IANNELLA**, notaio in Benevento, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino,

CERTIFICO

che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale analogico su supporto cartaceo.

La presente copia informatica, in formato PDF/A 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, ai sensi dell'art. 73 della Legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 comma 1 del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82

Benevento 21 FEB. 2022

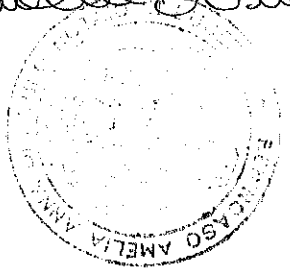
CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO

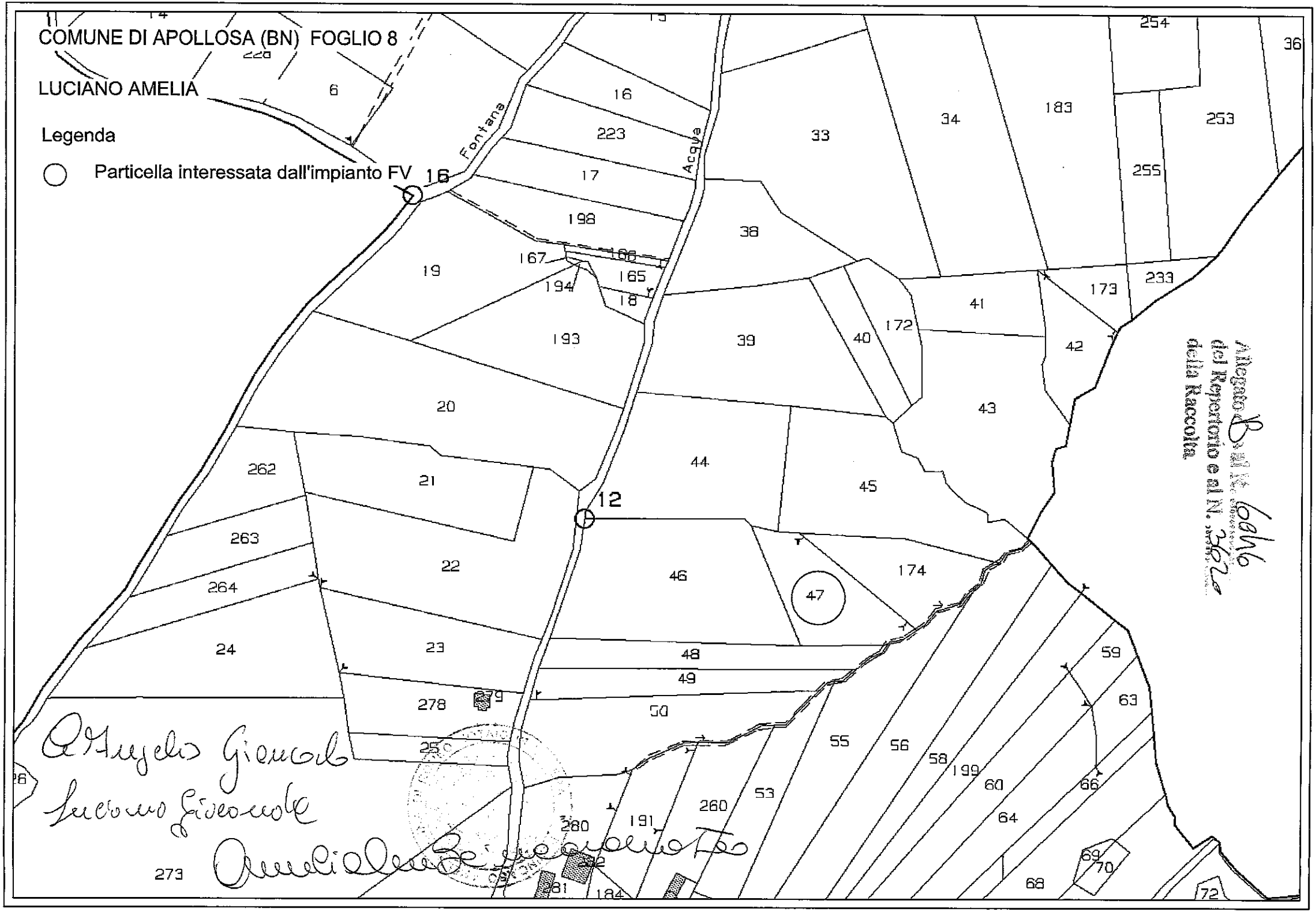
Io qui sottoscritta Dott.ssa AMELIA ANNA BENINCASO, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

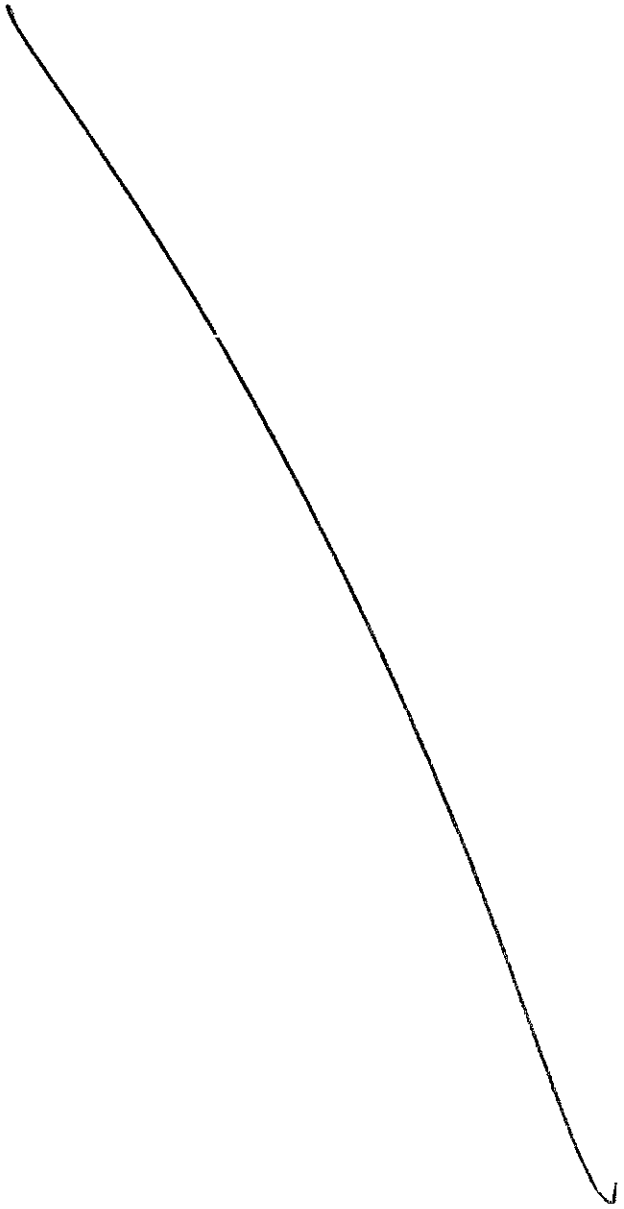
C E R T I F I C O

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 Giovanni Iannella di Benevento conforme all'originale con firma digitale, ai sensi degli artt. 57 bis comma II e 47 ter comma III della Legge 89/1913, nonchè ai sensi dell'art. 23, comma 2 bis, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Lucera, ventitre febbraio duemilaventidue (23.02.2022)




COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8
LUCIANO AMELIA
Legenda
Particella interessata dall'impianto FV
16
12
Fontana
Acqua
Allegato "B" all'Atto
del Repertorio n. 3622
della Raccolta



Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE
DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE
TRA

MAIO LAUREATO, nato a Castelpoto (BN) il ventotto settembre millenovecentosessantacinque (28.09.1965), residente in Castelpoto (BN) alla Contrada "Acquara" snc, N.C.F.: MAI LRT 65P28 C250C, coniugato in regime di comunione legale dei beni, di seguito denominato come "Il Proprietario",

E

La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito denominato "Il Promissario";

(Il Proprietario/i ed il Promissario saranno di seguito congiuntamente denominati le "**Parti**" o, con riferimento ad una Parte soltanto, a seconda del contesto, una "**Parte**").

PREMESSO CHE

A. Maio Laureato è nella titolarità esclusiva:

- del terreno sito in agro di Castelpoto (BN) alla località "Giarretiello" della superficie catastale complessiva di un ettaro, cinquantasei are e settanta centiare (ha 1.56.70), confinante con via comunale Giarretiello e con particelle 9,196 e 35 del foglio 13, salvo altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelpoto in ditta a "Maio Laureato proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di: **"foglio 13,**

particella 66: AA, Ha 1.49.57, semin., cl. 3, RDE 38,62 RAE 34,76;
BB, Ha 00.07, vign., cl. 2, RDE 0,05 RAE 0,05;
CC, Ha 07.06, pasc. arb., cl. U, RDE 0,47 RAE 0,33;

- del terreno sito in agro di Castelpoto (BN) alla località "Giarretiello" della superficie catastale complessiva di are cinquantanove e centiare settantacinque (Ha 59.75), confinante con particelle 39, 69, 70 e 75 del foglio 13 e con strada comunale Gerritello, salvo altri,

il tutto come meglio individuato e contornato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A" (il "**Terreno**").

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelpoto in ditta a "Maio Laureato proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di: **"foglio 13,**

particella 68: AA, Ha 36.47, semin., cl. 3, RDE 9,42 RAE 8,48;
BB, Ha 23.28, pasc. arb., cl. U, RDE 1,56 RAE 1,08".

PROVENIENZA: Quanto in oggetto perveniva al "Proprietario" in virtù di successione legittima della madre Simeone Ida nata a Castelpoto (BN) il 10 marzo 1932, in vita residente in Castelpoto (BN), luogo del suo ultimo domicilio, e deceduta il 2 maggio 2021 giusta Dichiarazione di Successione registrata a Benevento il 4 novembre 2021 al n. 476599 vol. 88888, trascritta a Benevento il 5 novembre 2021 ai nn. 11534/9317, con la precisazione che ai fini della continuità delle trascrizioni non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità della signora Simeone Ida innanzi generalizzata. Alla signora Simeone Ida la piena proprietà di tale cespite le pervenne in virtù di atto di divisione a rogito Notaio Mario Iannella in Benevento del 19 agosto 1981, Rep. 104369, registrato a Benevento il 28 agosto 1981 al n. 4657 e trascritto a Benevento il 14 settembre 1981 ai nn. 81167/7504, atto con cui le condividenti Simeone Ida, Simeone Isabella, nata a Castelpoto (BN) il 30 giugno 1927 e Simeone Giuseppa, nata a Castelpoto (BN) il 1 aprile 1930, scioglievano la comunione incidentale determinatasi a seguito dell'apertura della successione legittima del proprio padre Simeone Ernesto, apertasi in Castelpoto (BN) il 6 luglio 1974 giusta Denuncia di Successione registrata a Benevento al n. 97 vol. 268.

B. La società innanzi descritta, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal sig. Maio Laureato, 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/impianti e la sua/loro 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, meglio individuato nella planimetria allegata.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo 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 fino ad un massimo 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 corrispettivo sarà concordato tra le Parti. 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.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del beneficiario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione
ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le **"Attività in Situ"**). Il beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.
3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, la società potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.
3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce alla società 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 volontariamente atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del beneficiario 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 la società con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per la società.
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 presente atto.
4.3 Il proprietario, preso atto dell'importanza per la società della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul terreno in oggetto si impegna a non realizzare manufatti che possano nuocere all'irraggiamento solare, né a piantare alberi di alto fusto.
Inoltre si impegna a far si che qualora i proprietari confinanti ai

terreni oggetto del presente contratto realizzino dei manufatti, questi rispettino le distanze urbanistiche vigenti dai confini di proprietà.
4.4 La società ha l'obbligo di pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc) nel caso di utilizzo prima del raccolto del terreno di cui sopra.
4.5 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie, dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare alla società il diritto di superficie sul terreno libero da tali vincoli.
4.6 Ogni spesa e/o onere e/o imposta derivante dalla stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie sarà a totale carico della società, ivi inclusi i compensi notarili.

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 notificare immediatamente alla società eventuali comunicazioni di procedure espropriative sui terreni oggetto del presente contratto da parte di soggetti terzi, al fine di permettere alla società di poter adeguare il progetto con opere e infrastrutture in corso di autorizzazione in data precedente alla presentazione del progetto fotovoltaico da parte della società, al fine di non avere ritardi nell'iter autorizzativo del progetto.

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 **28 febbraio 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 (centoottanta) 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 6.1 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 12 mesi, tale **proroga** sarà concessa dal proprietario dei terreni dietro il pagamento di un ulteriore acconto di un importo pari a **Euro 250.00/ha (Euro duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno**.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione originaria 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.

Alla scadenza dei 30 anni, la società potrà richiedere il rinnovo del

contratto per ulteriori 10 (dieci) anni, con applicazione dell'ultimo corrispettivo rivalutato secondo i parametri ISTAT-FOI.
7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno automaticamente in misura pari all'80% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI).
7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.
7.4 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 Promissario corrisponderà al Proprietario, a titolo di corrispettivo la somma di **Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per ettaro,** da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale anticipata;
in sede di preliminare viene riconosciuto al proprietario un acconto di complessivi euro 1.083,50 (milleottantatré virgola cinquanta), di cui euro 433,50 (quattrocentotrentatré virgola cinquanta) sono stati versati a titolo di acconto in data 4 febbraio 2022 a mezzo bonifico bancario in favore di Maio Laureato presso la Banca Nazionale del Lavoro spa e con addebito su conto corrente presso la Unicredit Spa, CRO 1101220350473956 ed **euro 650,00** (seicentocinquanta virgola zero zero) verranno versati, senza interessi, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla Parte Concedente entro cinque giorni da oggi;
c) il corrispettivo annuale verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio a mezzo bonifici bancari sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.
Si rilascia quietanza liberatoria della somma di euro 433,50 (quattrocentotrentatré virgola cinquanta), mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 650,00 (seicentocinquanta virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.
Si rinuncia 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 e/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 presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la 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 nel presente atto 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 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e applicando l'ultimo corrispettivo annuale come rivalutato secondo i parametri ISTAT FOI 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 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 ed i corrispettivi già versati dalla società al proprietario non verranno restituiti.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

Le parti convengono che alla cessazione del contratto per qualsiasi causa ovvero alla scadenza del diritto reale, anche in caso di rinnovo, tutte le costruzioni e manufatti relativi all'impianto fotovoltaico rimarranno di esclusiva proprietà della società e tutte le opere dovranno essere rimosse o smaltite con obbligo di riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

Ad ogni modo, la società garantirà la rimozione delle dette opere mediante prestazione di apposita polizza fideiussoria rilasciata anche ai sensi della Legge Regionale vigente in materia.

Tali opere dovranno essere rimosse e smontate entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione del diritto di superficie a completa cura e spese della Società.

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 vengono 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 sia 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 di cui agli artt. 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 il risarcimento dei danni da Proprietario e la restituzione dell'acconto.
15.3 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto in qualunque momento senza alcun onere aggiuntivo nel caso in cui non si verifichi una delle condizioni sospensive di cui ai punto 6 e nel caso il progetto fotovoltaico a suo insindacabile giudizio dovesse risultare tecnicamente e economicamente non sostenibile.

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.
17.4 La Promissaria dichiara di essere a conoscenza che la parte Promittente coltiva i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA.
La Promissaria si obbliga a non arrecare alcun danno e/o limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente sul fondo ed effettuata dalla parte Promittente.
La Promissaria dichiara che nel caso di stipula del contratto definitivo prima della riscossione del premio comunitario, verserà alla parte Promittente oltre al prezzo concordato per il Diritto di Superficie l'ulteriore somma relativa al premio comunitario nella misura che sarebbe spettato laddove avesse potuto riscuoterlo.

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 di Benevento, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.
La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.
Lucera, 24 febbraio 2022
Firmato: Maio Laureato; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.058 Raccolta n. 3.631

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

MAIO LAUREATO, nato a Castelpoto (BN) il ventotto settembre millenovecentosessantacinque (28.09.1965), residente in Castelpoto (BN) alla Contrada "Acquara" snc, N.C.F.: MAI LRT 65P28 C250C.
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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, ventiquattro febbraio duemilaventidue (24.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore diciotto e dieci.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI CASTELPOTO (BN) FOGLIO 13

MAIO LAUREATO

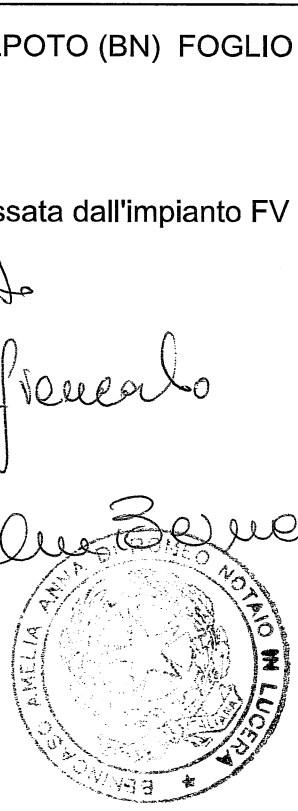
Legenda

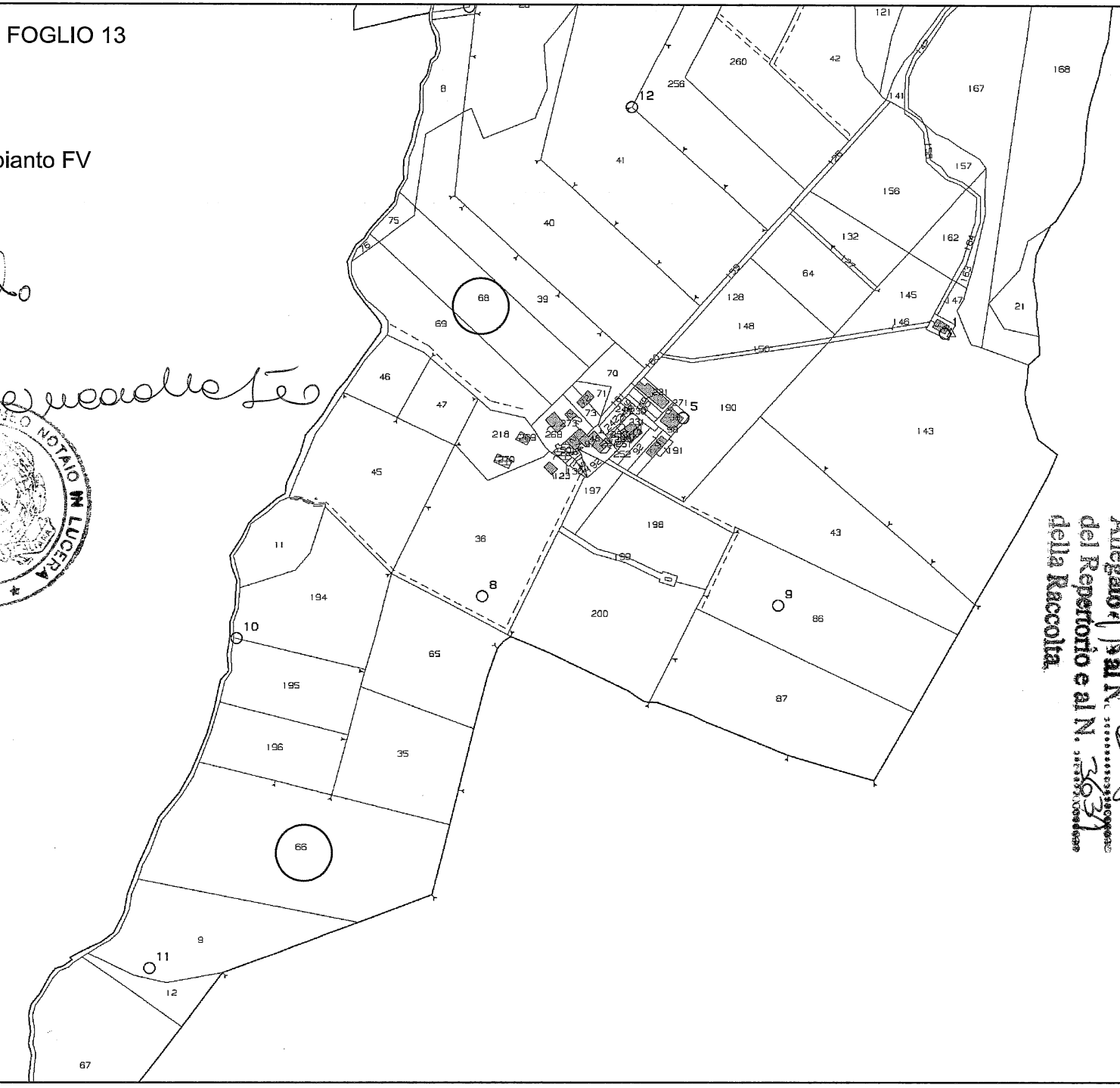
○ Particella interessata dall'impianto FV

Maio Laureato

Angelo Fiengo

Annalisa Benedetto





Allegato "A" al N. 58
del Repertorio e al N. 3631
della Raccolta

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) PACILLO FIORENTINO, nato a Benevento il quattro gennaio millenovecentocinquantanove (4.01.1959), residente in Benevento alla Contrada Monte Pino civico 201, N.C.F.: PCL FNT 59A04 A783N,di stato civile libero, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. PACILLO Fiorentino è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di Apollosa (BN) alla Contrada "Crocevia", della superficie catastale complessiva di are sette e centiare cinquanta (07.50); confinante con p.lla 173, 255, e 253 del foglio 8, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Pacillo Fiorentino, propr. 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8, p.lla 233,** Ha. 07.50, semin., cl. 3, RDE 2,91 ed RAE 2,13".

C. La società **APOLLOSA 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. PACILLO Fiorentino è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - PACILLO Fiorentino, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 tratterrà le somme versatele 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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 50,00** (cinquanta virgola zero zero) **a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit SpA in data 31 gennaio 2022 a favore dalla parte promittente venditrice, CRO 1101220300010735, presso Finecobank spa, IBAN IT23Y0301503200000005833515.

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

Di detta somma di euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero) la Parte Promittente venditrice rilascia quietanza liberatoria.

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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al Venditore entro 3 (tre)

giorni.
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 a 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.
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 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, affinchè 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, mentre era di stato civile libero, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Iannella in Benevento del 31 agosto 1988, Rep. 184100, registrato a Benevento il 15 settembre 1988 al n. 3716, trascritto a Benevento il 13 settembre 1988 ai nn. 8614/7622.

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 di quanto versato, 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, 23 febbraio 2022

Firmato: De Angelis Giancarlo; Pacillo Fiorentino.

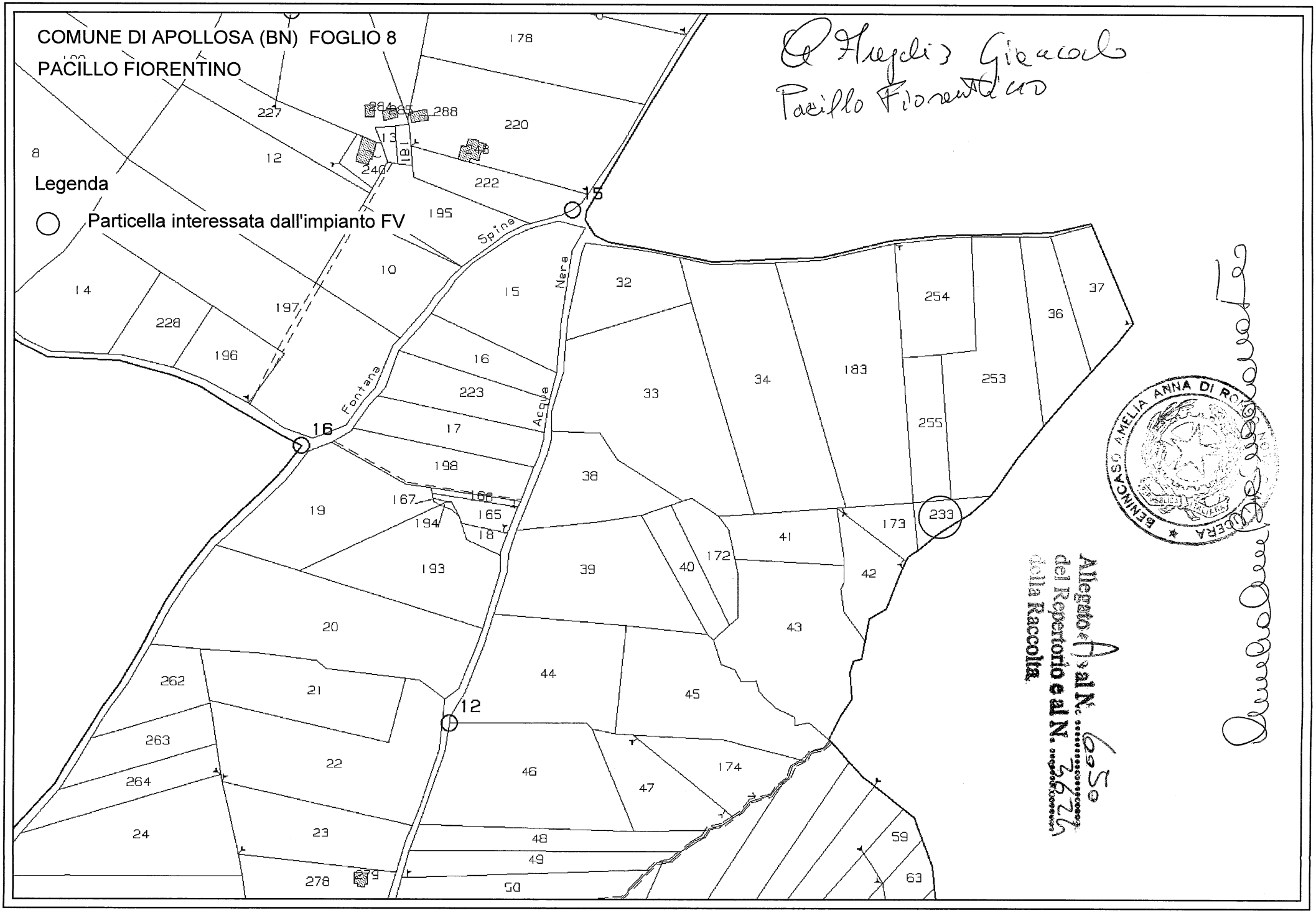
Repertorio n. 6.050 Raccolta n. 3.624

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

PACILLO FIORENTINO, nato a Benevento il quattro gennaio millenovecentocinquantanove (4.01.1959), residente in Benevento alla Contrada Monte Pino civico 201, N.C.F.: PCL FNT 59A04 A783N.
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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, ventitre febbraio duemilaventidue (23.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore sedici e cinquanta.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo



Allegato "A" al N. 9950
del Repertorio e al N. 2622
della Raccolta

GENNCASO AMELIA ANNA DI ROMA

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) PACILLO FIORENTINO, nato a Benevento il quattro gennaio millenovecentocinquantanove (4.01.1959), residente in Benevento alla Contrada Monte Pino civico 201, N.C.F.: PCL FNT 59A04 A783N, vedovo,

2) PACILLO MARIA, nata a Benevento il ventisette settembre millenovecentocinquantadue (27.09.1952), residente in Benevento alla Contrada Monte Pino civico 201, N.C.F.: PCL MRA 52P67 A783Y, di stato civile libero, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

3) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. PACILLO Fiorentino e **PACILLO Maria**, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, sono pieni ed esclusivi proprietari del **TERRENO** sito in agro di Apollosa (BN) alla Contrada "Crocevia", della superficie catastale complessiva di are venti e centiare novantotto (20.98); confinante con p.lla 233, 183,254 e 253 del foglio 8, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Pacillo Fiorentino, propr. 1/2, Fiorentino Maria, propr. 1/2", con la consistenza di: **"foglio 8, p.lla 255,** Ha. 20.98, semin., cl. 3, RDE 8,13 ed RAE 5,96".

C. La società **APOLLOSA 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. PACILLO Fiorentino e PACILLO Maria sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - PACILLO Fiorentino e PACILLO Maria, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno e solidalmente per l'intero, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 tratterrà le somme versatele 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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 50,00** (cinquanta virgola zero zero) **a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit SpA in data 31 gennaio 2022 a favore dilla parte promittente venditrice, CRO n. 1101220300011249, presso Finecobank, cod. IBAN IT23Y0301503200000005833515;
- **Euro 63,00 (sessantatré 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro **50,00 (cinquanta 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 63,00 (sessantatré 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al Venditore entro 3 (tre) giorni.

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 a 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.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.

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 ai seguenti indirizzi:

APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.

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 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, affinchè 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 i diritti di un mezzo pro capite in virtù di atto di divisione a rogito Notaio Giovanni Barricelli in Benevento del 13 aprile 1995, Rep. 229820, registrato a Benevento il 26 aprile 1995 al n. 1316 e trascritto a Benevento il 9 maggio 1995 ai nn. 4144/3533 e 4145/3534, atto con cui i condividenti Pacillo Fiorentino, Pacillo Maria, Pacillo Armando e Pacillo Erminio scioglievano la comunione incidentale su una più ampia massa comune.

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 di quanto versato, 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, 23 febbraio 2022

Firmato: De Angelis Giancarlo; Pacillo Maria; Pacillo Fiorentino.

Repertorio n. 6.052 Raccolta n. 3.626

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

PACILLO FIORENTINO, nato a Benevento il quattro gennaio millenovecentocinquantanove (4.01.1959), residente in Benevento alla Contrada Monte Pino civico 201, N.C.F.: PCL FNT 59A04 A783N;

PACILLO MARIA, nata a Benevento il ventisette settembre millenovecentocinquantadue (27.09.1952), residente in in Benevento alla Contrada Monte Pino civico 201, N.C.F.: PCL MRA 52P67 A783Y, N.C.F.: PCL MRA 52P67 A783Y;

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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventitre febbraio duemilaventidue (23.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette. Sottoscritto alle ore diciotto.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

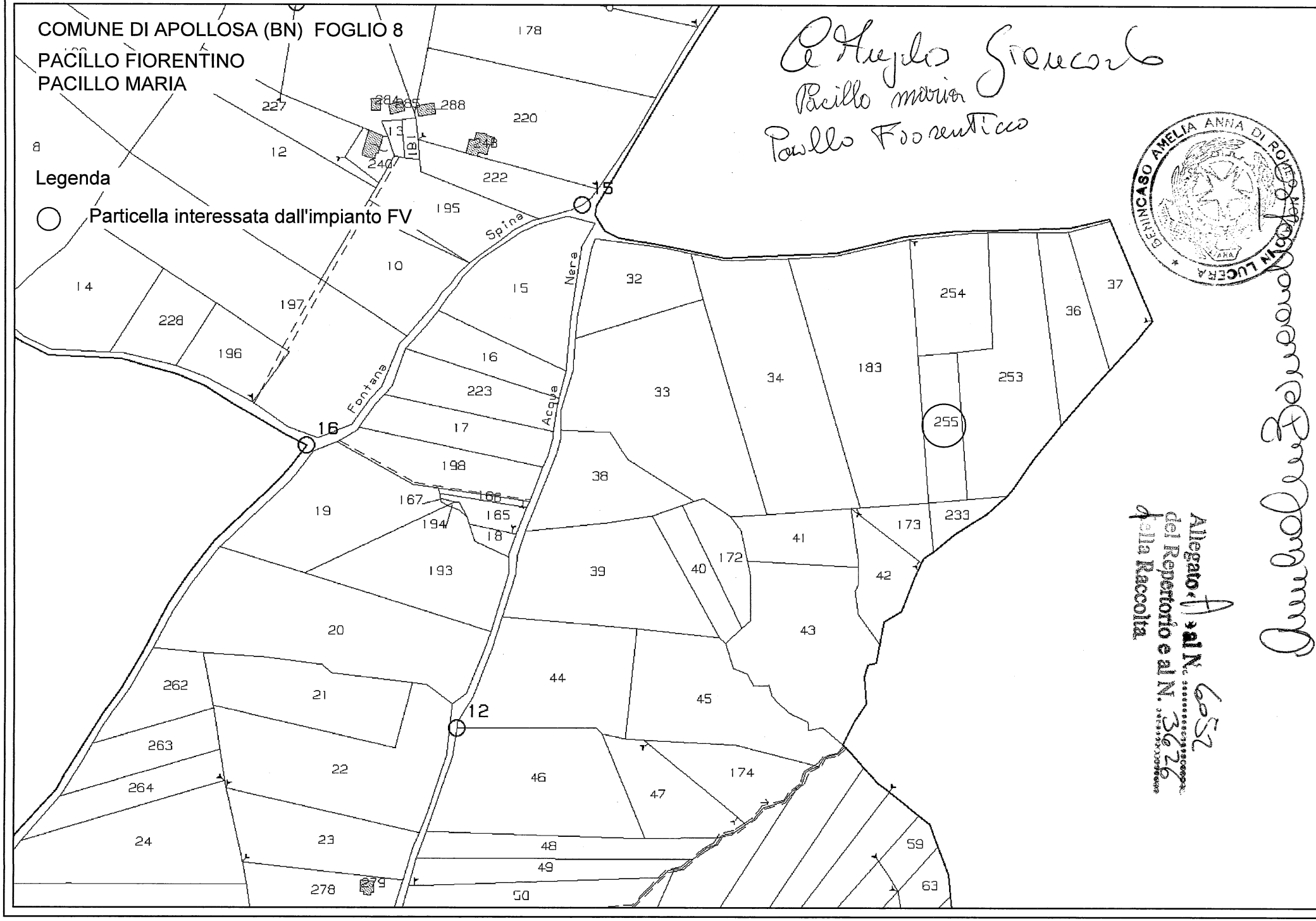
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8

PACILLO FIORENTINO
PACILLO MARIA

Legenda

Particella interessata dall'impianto FV



Allegato "A" al N. 6052
del Repertorio e al N. 3626
della Raccolta

Dott. Amelia Anna Di Romeo Notaio in Lucera

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) PACILLO FIORINA, nata a Benevento il nove aprile millenovecentosessantadue (9.04.1962), residente in Lioni (AV) alla Contrada Oppido civico 76, N.C.F.: PCL FRN 62D49 A783M, coniugata in regime di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. PACILLO Fiorina è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di Apollosa (BN) alla Contrada "Crocevia", della superficie catastale complessiva di are trentadue e venti centiare (32.20); confinante con strada comunale Monte Pino, p.lla 183, 255 e 253 del foglio 8, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Pacillo Fiorina, propr. 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8, p.lla 254,** Ha. 32.20, semin., cl. 3, RDE 12,47 ed RAE 9,15".

C. La società **APOLLOSA 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. PACILLO Fiorina è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - PACILLO Fiorina, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 tratterrà le somme versatele 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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 64,40** (sessantaquattro virgola quaranta) **a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit spa in data 31 gennaio 2022 a favore dalla parte promittente venditrice, CRO 1101220300010450, presso Poste Italiane spa, IBAN IT19W0760115100000007645248.
- **Euro 97,00 (novantasette 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 64,40 (sessantaquattro virgola quaranta) 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 97,00 (novantasette 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al Venditore entro 3 (tre) giorni.

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 a 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.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.

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 ai seguenti indirizzi:

APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.
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 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, affinchè 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 in virtù di successione legittima del proprio padre Pacillo Armando, nato a Benevento il 13 febbraio 1927 e deceduto a Benevento il 26 gennaio 2007, giusta Dichiarazione di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 28 marzo 2007 al n. 39 vol. 733, a seguito della rinuncia all'eredità della moglie Addazio Clementina nata a Paduli (BN) il 22 dicembre 1934 con verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Benevento, con la precisazione che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del de cuius innanzi generalizzato. Al signor Pacillo Armando quanto in oggetto era pervenuto in virtù di atto di divisione a rogito Notaio Giovanni Barricelli in Benevento del 13 aprile 1995, Rep. 229820, racc. 32563, registrato a Benevento il 26 aprile 1995 al n. 1316 e trascritto a Benevento il 9 maggio 1995 ai nn. 4144/3533 e 4145/3534.

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 di quanto versato, 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, 23 febbraio 2022

Firmato: De Angelis Giancarlo; Pacillo Fiorina.

Repertorio n. 6.051 Raccolta n. 3.625

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

PACILLO FIORINA, nata a Benevento il nove aprile millenovecentosessantadue (9.04.1962), residente in Lioni (AV) alla Contrada Oppido civico 76, N.C.F.: PCL FRN 62D49 A783M.

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.

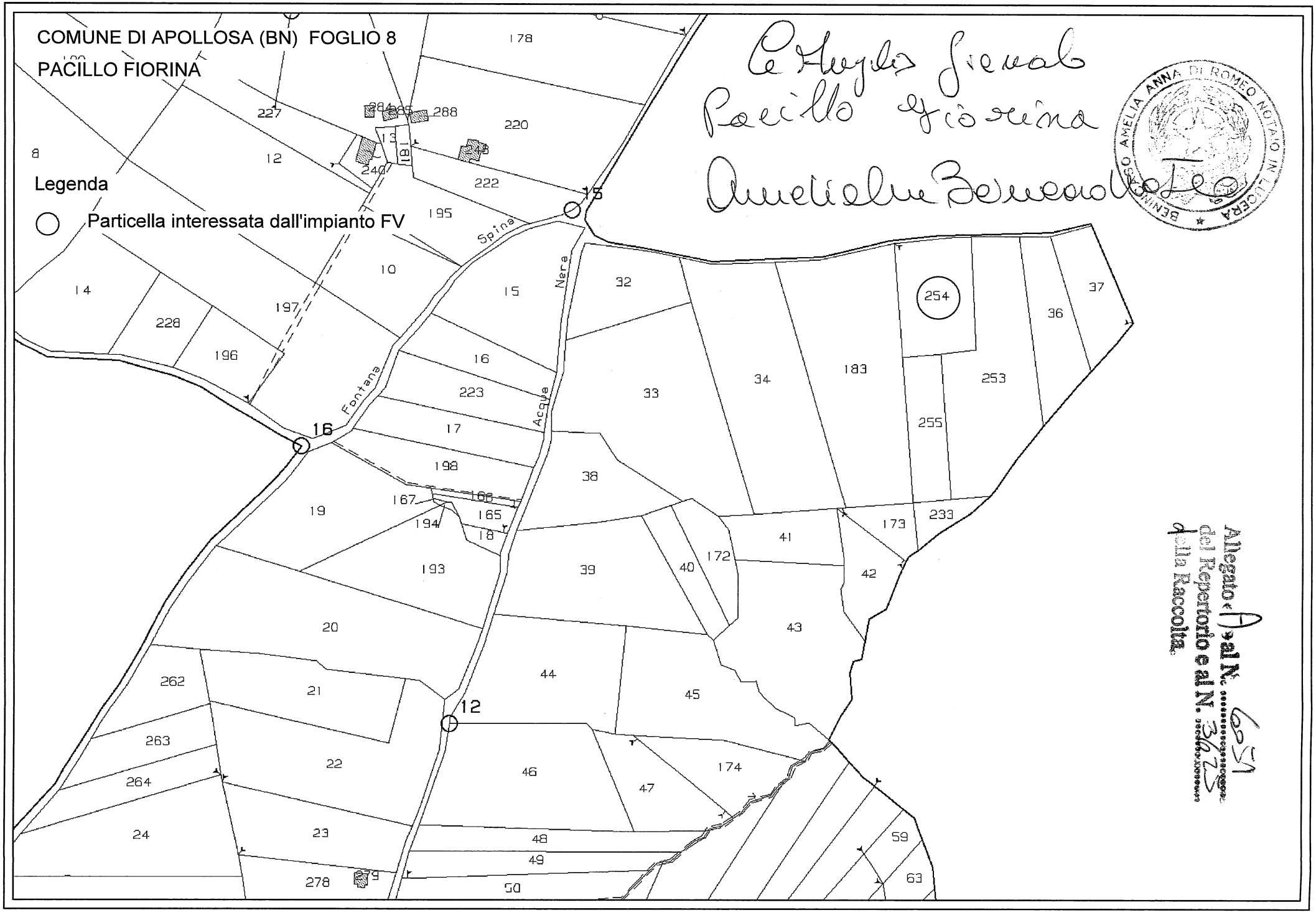
Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventitre febbraio duemilaventidue (23.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore diciassette e trenta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo


COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8
PACILLO FIORINA
Legenda
Particella interessata dall'impianto FV
Allegato "B" al N. 6951
del Repertorio e al N. 3625
della Raccolta
BENINCASO AMELIA ANNA DI ROMEO NOTAIO IN TUFARA

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) e **2)** I **coniugi PIROZZI FRANCESCO GIOVANNINO,** nato a Apollosa (BN) il tre dicembre millenovecentoquarantatrè (3.12.1943) e **LUCIANO IRMA IMMACOLATA,** nata a Apollosa (BN) il sette dicembre millenovecentoquarantotto (7.12.1948), residenti in Apollosa (BN) alla via Guadagni, 49, con rispettivi N.C.F.: PRZ FNC 43T03 A330K e LCN RMM 48T47 A330G, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

3) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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 PIROZZI Francesco Giovannino e LUCIANO Irma Immacolata sono pieni ed esclusivi proprietari, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, del **TERRENO** sito in agro di Apollosa (BN) alla Contrada "Cava", della superficie catastale di are ventotto e centiare ottanta (28.80), confinante con le particelle 124, 129 e 184 del foglio 2, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Pirozzi Francesco e Luciano Irma propr. per 1/2 ciascuno", con la consistenza di: **"foglio 2, p.lla 131,** Ha 0.28.80, seminativo, cl. 3, RDE 11,16, RAE 8,18".

C. La società **APOLLOSA 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 PIROZZI Francesco Giovannino e LUCIANO Irma

Immacolata sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 PIROZZI Francesco Giovannino e LUCIANO Irma Immacolata, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 tratterrà le somme versatele 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 e fatta eccezione per la ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 23 ottobre 2015 ai nn. 9804/977, nascente da decreto ingiuntivo, iscritta per la somma di euro 25.269,03 (venticinquemiladuecentosessantanove virgola zero tre) a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Marco dei Cavoti e del Sannio e contro Pirozzi Francesco Giovannino per la quota di 1/2 (un mezzo).
La Parte Promittente Venditrice si obbliga a estinguere la detta debitoria e a cancellare la citata formalità prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita a propria completa cura e spese.
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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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.
La Parte promittente venditrice si obbliga a costituire apposita servitù in sede di stipula del contratto definitivo al fine di garantire l'accesso e il passaggio ai fondi di proprietà di Luciano Gioconda che resterebbero interclusi.

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 58,00** (cinquantotto virgola zero zero) **a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito con addebito su conto corrente intestato alla promissaria presso Unicredit SpA in data 1° febbraio 2022, Cron. n. 1101220310603785, a favore dalla parte promittente venditrice presso Poste Italiane spa;
- **Euro 86,00** (ottantasei 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, con le modalità previste dalla

normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 58,00 (cinquantotto 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 86,00 (ottantasei 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al Venditore entro 3 (tre) giorni.

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 a 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.
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 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, affinchè 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 Pirozzi Francesco Giovannino e Luciano Irma Immacolata per acquisto fattone, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 22 agosto 1990 a rogito del Notaio Riccardo dell'Aquila di Benevento,

ivi registrato il 9 settembre 1990 al n. 3241, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 15 settembre 1990 ai nn. 8537/7354.

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 di quanto versato, 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, 23 febbraio 2022

Firmato: Luciano Irma Immacolata; Pirozzi Francesco Giovannino;

De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 6.048 Raccolta n. 3.622

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,

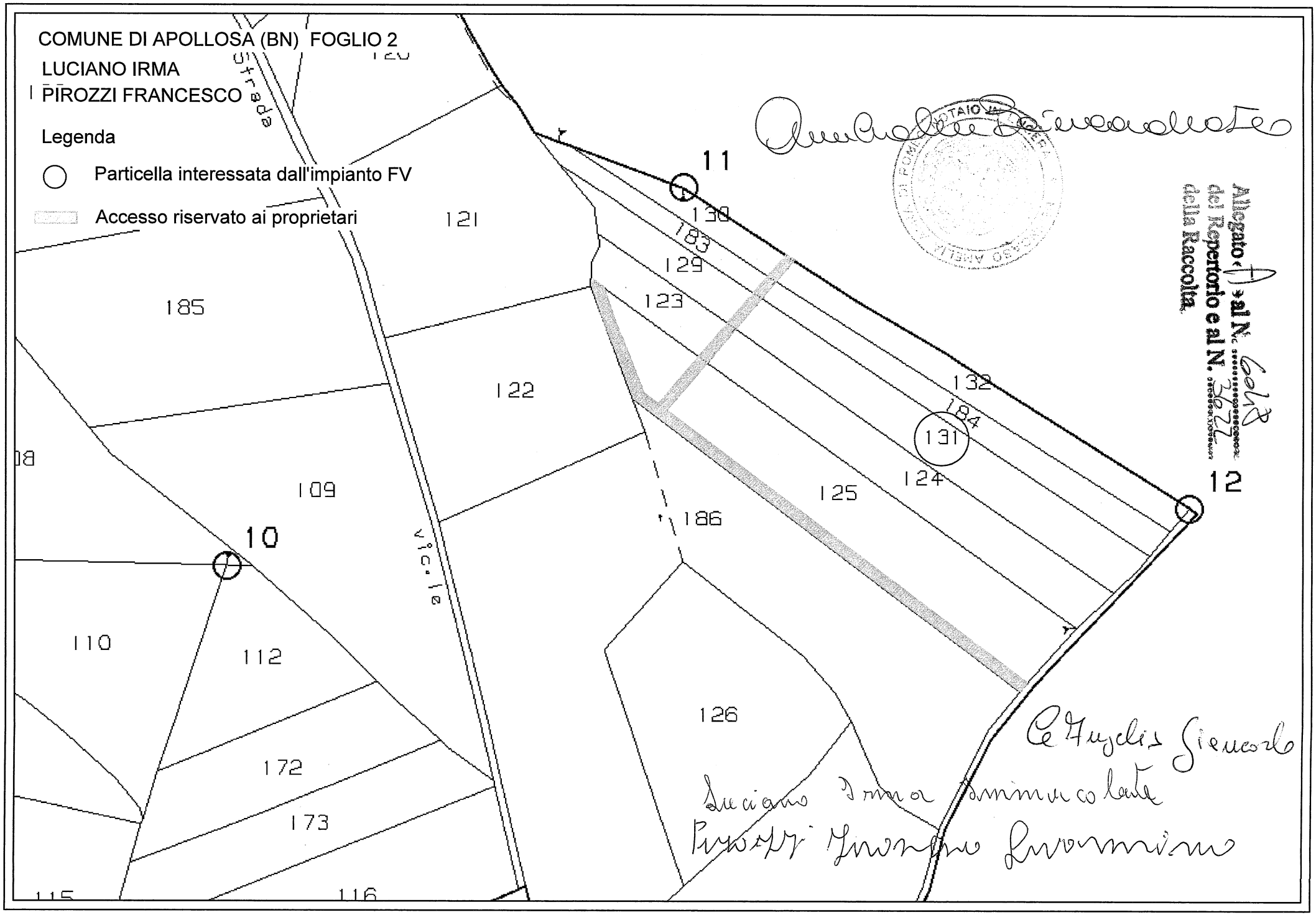
C E R T I F I C O che

i coniugi **PIROZZI FRANCESCO GIOVANNINO,** nato a Apollosa (BN) il tre dicembre millenovecentoquarantatrè (3.12.1943) e **LUCIANO IRMA IMMACOLATA**, nata a Apollosa (BN) il sette dicembre millenovecentoquarantotto (7.12.1948), residenti in Apollosa (BN) alla via Guadagni, 49, con rispettivi N.C.F.: PRZ FNC 43T03 A330K e LCN RMM 48T47 A330G, 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 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, ventitre febbraio duemilaventidue (23.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore undici e trenta.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo


COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 2
LUCIANO IRMA
PIROZZI FRANCESCO
Legenda
Particella interessata dall'impianto FV
Accesso riservato ai proprietari
Strada
Viale
11
12
10
120
121
122
123
124
125
126
129
130
131
132
183
184
185
186
109
110
112
172
173
116
Allegato "I" al N. 6918 di Repertorio e al N. 3622 della Raccolta

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) e **2)** I coniugi **SAVOIA NICODEMO INNOCENZO,** nato a Apollosa il diciassette marzo millenovecentocinquanta (17.03.1950), e **QUARATA GIOINA,** nata a Apollosa il ventitrè agosto millenovecentocinquantatre (23.08.1953), residenti in Apollosa (BN) alla via Triduonno civico 52, N.C.F.: SVA NDM 50C17 A330J e QRT GNI 53M63 A330Z, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

3) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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 **Savoia Nicodemo Innocenzo e Quarata Gioina** sono pieni ed esclusivi proprietari dei descrivendi fondi rustici siti in agro di Apollosa (BN), e precisamente:

a) TERRENO alla località Cava della superficie catastale di are trentasei e centiare venti (36.20), confinante con strada comunale, con strada vicinale e con la particella 128 del foglio 2, salvo altri;

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Quarata Gioina propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 2,**

p.lla 127, are 36.20, semin., cl. 3, RDE 14,02 ed RAE 10,28;

b) TERRENO alla contrada Fontana Spina della superficie catastale di ettari tre, are quarantotto e centiare quarantadue (Ha. 3.48.42), confinante con strada comunale Fontana Spina, con strada comunale Pratola-Acquanera e con le particelle 24, 26, 25, e 277 del foglio 8, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Quarata Gioina propr. per 1/1 in regime di comunione dei beni", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 273: porz. AA, di Ha. 3.48.30, semin., cl. 3, RDE 134,91 ed RAE 98,94; **porz. AB,** di ca. 12, frut.to, cl.U, RDE 0,11 ed RAE 0,07".
C. La società **APOLLOSA 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 Savoia Nicodemo Innocenzo e Quarata Gioina sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 SAVOIA Nicodemo Innocenzo e QUARATA Gioina, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 5,00 (cinque virgola zero zero) al mq. 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 tratterrà le somme versatele a titolo di acconto sul prezzo di vendita.
Si precisa sin d'ora che, in caso di rilascio dell'Autorizzazione Unica alla realizzazione degli impianti fotovoltaici la superficie autorizzata non raggiunga il 75% dell'estensione dei terreni oggetto del contratto, l'acquirente potrà recedere dal presente contratto o con l'accordo della parte venditrice concordare una nuova proposta di acquisto.

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.
Qualsiasi opera o manufatto sarà realizzata nei fondi solo dopo il pagamento e l'incasso del prezzo a seguito della stipula del contratto

definitivo. La parte acquirente consente alla parte venditrice la coltivazione del fondo per i contratti in essere e si impegna a non alterare lo stato dei luoghi in sede di sopralluogo. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che la parte venditrice coltivi i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA. La parte acquirente si obbliga a non arrecare alcun danno e/o limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente ed effettuata dalla parte venditrice. La parte acquirente dichiara che nel caso di stipula del contratto definitivo prima della riscossione del premio comunitario, verserà alla parte venditrice oltre al prezzo di acquisto del bene l'ulteriore somma relativa al premio comunitario nella misura che sarebbe spettato laddove avesse potuto riscuoterlo.

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 e sotto la esclusiva responsabilità della Parte promittente acquirente.

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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.

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 770,00 (settecentosettanta virgola zero zero) a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit SpA in data 27 gennaio 2022 n. CRO 1101220270438770, a favore della parte promittente venditrice presso Poste Italiane SpA;
- **Euro 1.153,00** (millecentocinquantatré 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 770,00 (settecentosettanta 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 1.153,00 (millecentocinquantatré 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al Venditore entro 3 (tre) giorni.
7.2 - L'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice.
7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo e solo successivamente all'effettivo incasso da parte del venditore della somma di cui agli assegni circolari indicati al precedente articolo 7.2**,** 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.
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 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, affinchè 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 piena proprietà dell'immobile sopra descritto sotto la lettera a) pervenne ai coniugi Quarata Gioina e Savoia Nicodemo Innocenzo, in virtù di atto di compravendite a rogito Notaio Sandra Sabatelli di

Vitulano in data 25 maggio 2001, registrato a Benevento in data 1 giugno 2001 al n. 2675 vol. 27, e trascritto a Benevento in data 1 giugno 2001 ai nn. 6203/5291, per acquisto fattone dalla signora Quarata Gioina, con effetto di acquisizione al regime della comunione legale dei beni con il sopra citato coniuge Savoia Nicodemo Innocenzo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 177 lett. A) c.c.;
La piena proprietà dell'immobile sopra descritto sotto la lettera b) pervenne ai coniugi Quarata Gioina e Savoia Nicodemo Innocenzo, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Sandra Sabatelli di Vitulano in data 20 ottobre 2009, registrato a Benevento in data 6 novembre 2008 al n. 9683/1T, e trascritto a Benevento in data 7 novembre 2008 ai nn. 13602/10238, per acquisto fattone dalla signora Quarata Gioina, con effetto di acquisizione al regime della comunione legale dei beni con il sopra citato coniuge signor Savoia Nicodemo Innocenzo, ai sensi e per gli effetti dell' articolo 177 lett. A) 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 di quanto versato, 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, 22 febbraio 2022
Firmato: Savoia Nicodemo Innocenzo; Quarata Gioina; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.041 Raccolta n. 3.615

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

I coniugi **SAVOIA NICODEMO INNOCENZO**, nato a Apollosa il diciassette marzo millenovecentocinquanta (17.03.1950), e **QUARATA GIOINA,** nata a Apollosa il ventitrè agosto

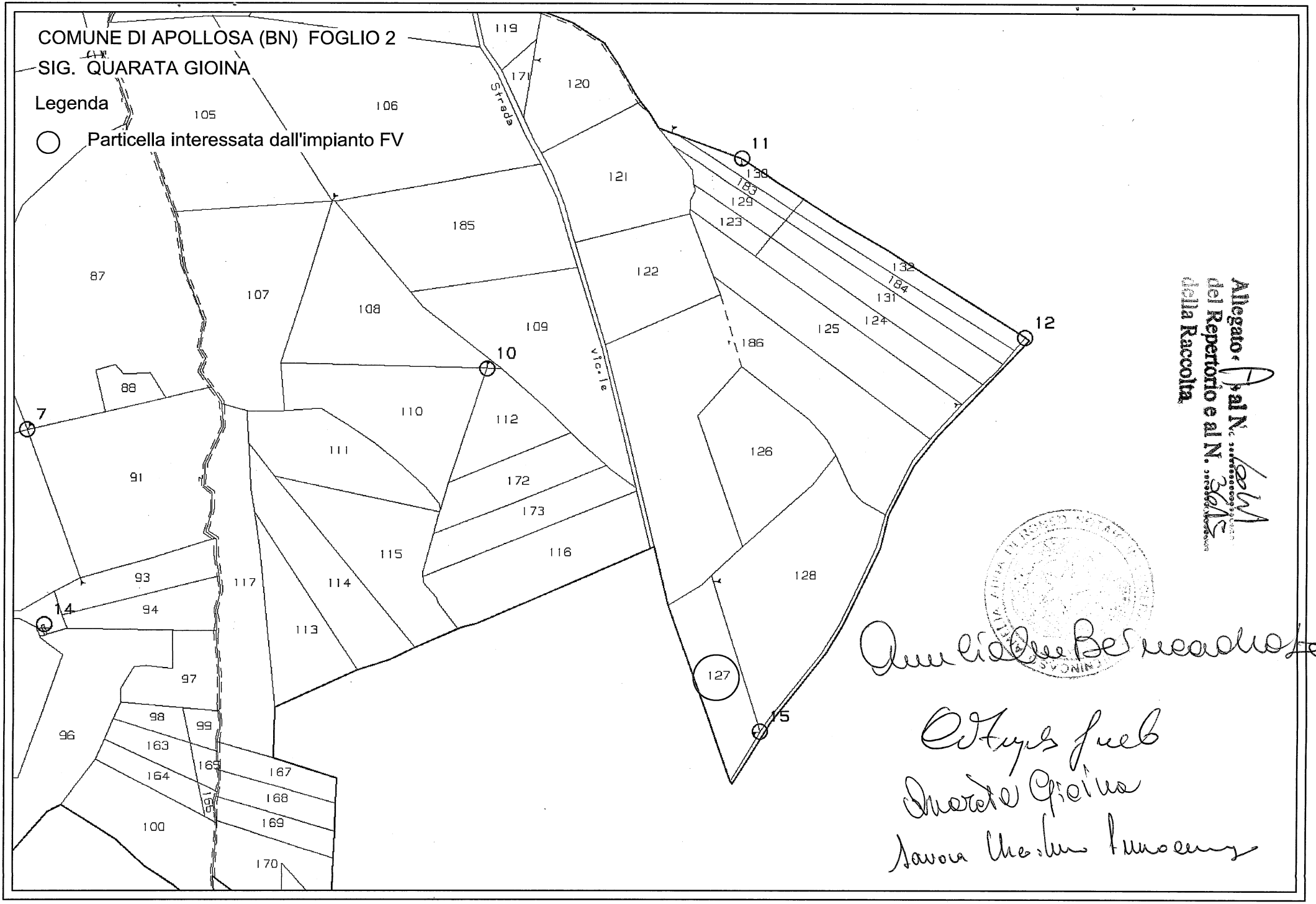
millenovecentocinquantatre (23.08.1953), residenti in Apollosa (BN) alla via Triduonno civico 52, N.C.F.: SVA NDM 50C17 A330J e QRT GNI 53M63 A330Z.
DE ANGELIS GIANCARLO, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla via Piana civico 10, N.C.F.: 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, ventidue febbraio duemilaventidue (22.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore undici e trenta.
Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 2

SIG. QUARATA GIOINA

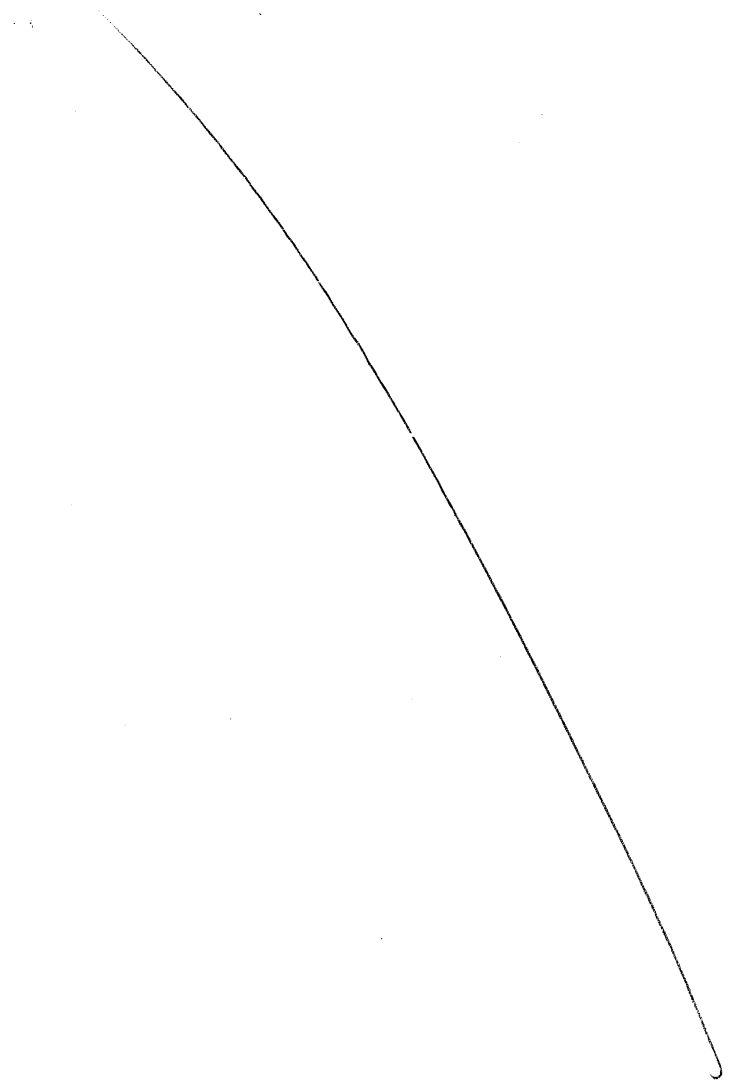
Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV



Allegato "A" al N. ... di Repertorio e al N. ... della Raccolta

Quarata Gioina

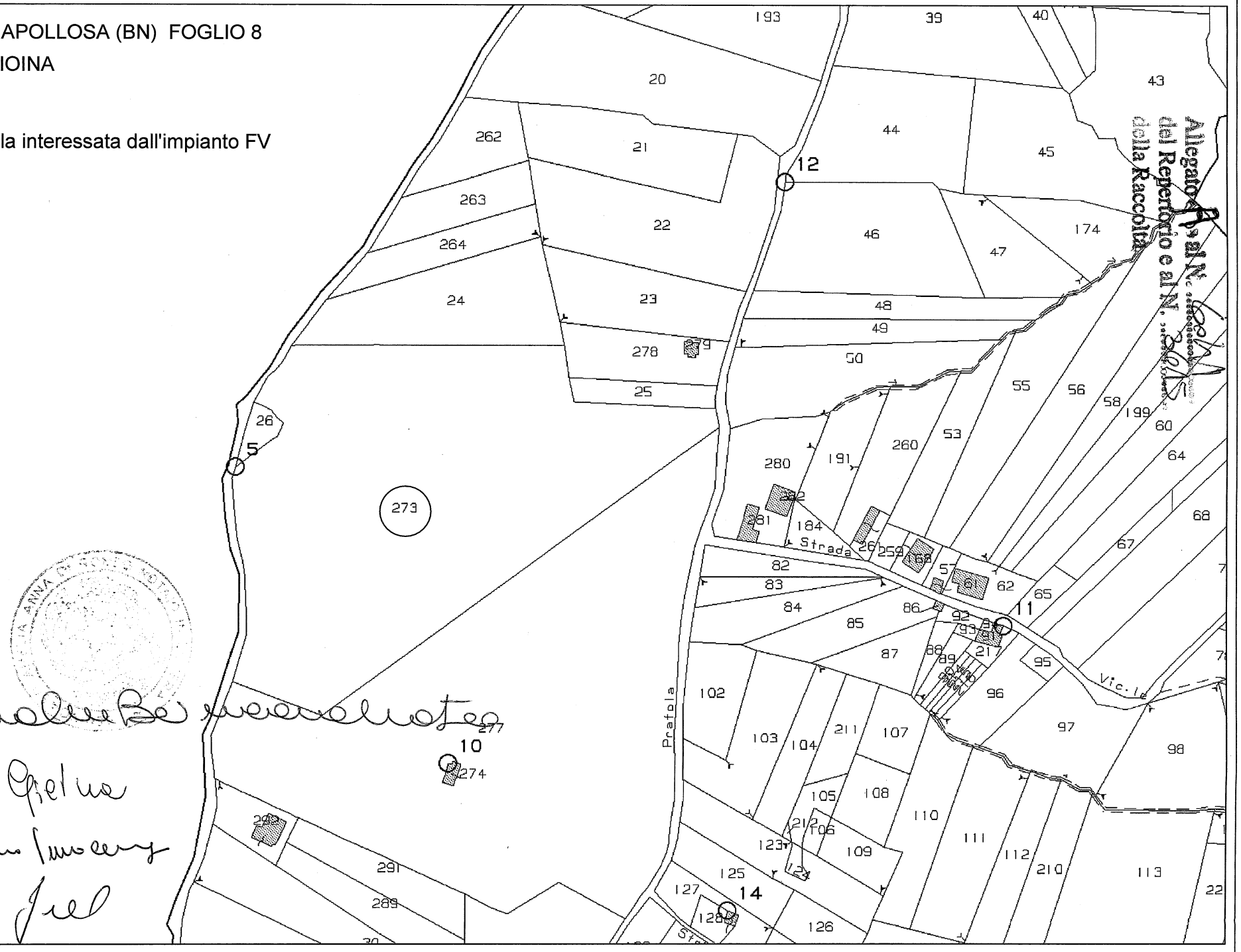


COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8

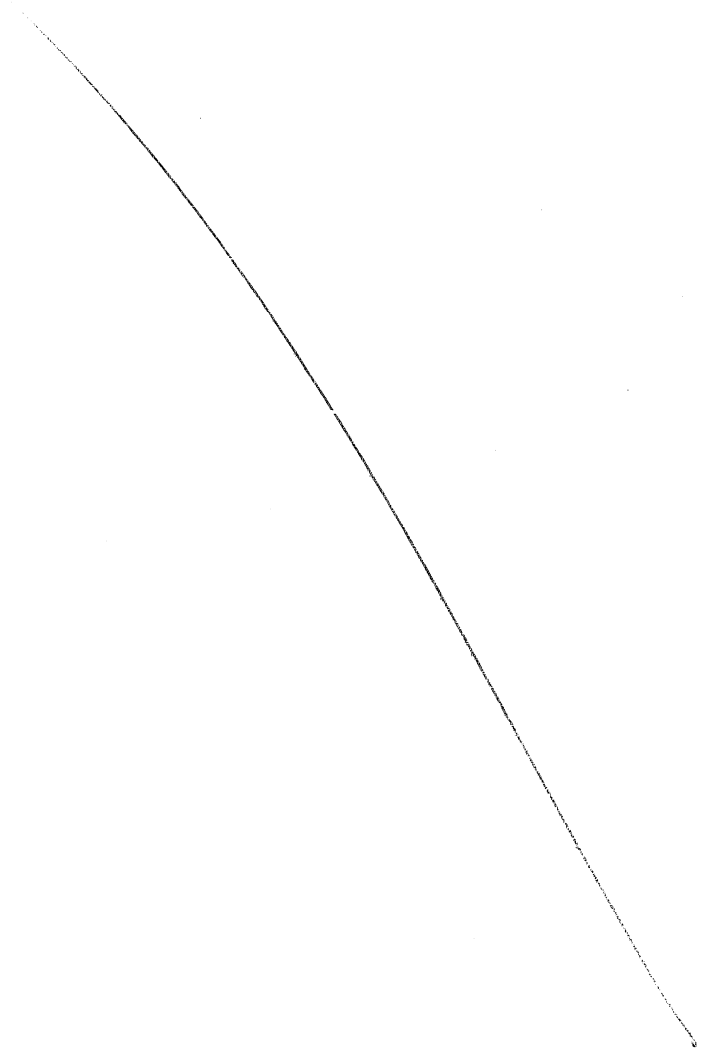
QUARATA GIOINA

Legenda

◯ Particella interessata dall'impianto FV



Allegato "B" al N. ... del Repertorio e al N. ... della Raccolta



Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) RUFFINO ROSARIO, nato a Tubingen (Germania) il diciotto giugno millenovecentosessantotto (18.06.1968) e residente in Cesena (FC) alla via Tobruk civico 55, codice fiscale RFF RSR 68H18 Z112H, cittadino italiano, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni;

2) RUFFINO GINA, nata a Tubingen (Germania) il diciassette febbraio millenovecentosettantuno (17.02.1971) e residente nella Repubblica di San Marino in Acquaviva (RSM) alla via Nino Simoncini, civico 8, codice fiscale RFF GNI 71B57 Z112B, cittadina italiana, coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni;

(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. RUFFINO Rosario e **RUFFINO Gina** sono pieni ed esclusivi proprietari del **TERRENO** sito in agro di Apollosa (BN) alla Località Fontana Spina, della estensione catastale di are ottantatrè e centiare trenta (83.30); confinante con strada comunale Fontana Spina e con le p.lle 227,190, 197, 10 e 238 del foglio 8; salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Ruffino Rosario propr. per 1/2, Ruffino Gina propr. 1/2", con la consistenza di: "**foglio 8 p.lla 12**, semin. cl. 4, are 83.30, RDE 17,21 e RAE 21,51";

C. La società **APOLLOSA 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 **APOLLOSA 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 - La Parte Promittente Venditrice, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 tratterrà le somme versatele 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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 166,00 (centosessantasei virgola zero zero) a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit Spa il 31 gennaio 2022 in favore di Ruffino Rosario, CRO 1101220310586408, IBAN IT65Z0538723905000003040791 presso BPER Banca spa;
- **Euro 249,00** (duecentoquarantanove 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 **166,00 (centosessantasei 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 249,00 (duecentoquarantanove 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 all'Acquirente entro 3 (tre) giorni a mezzo PEC ovvero a mezzo 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 di 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 o PEC i seguenti indirizzi:

APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante ovvero apollosasolarpark@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, affinchè 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 come segue:

- i diritti di comproprietà in ragione di un sesto (1/6) pro capite in virtù di successione legittima del loro padre Ruffino Pietro, nato a Modica (RG) il 18 febbraio 1943, deceduto il 20 maggio 2021 giusta Dichiarazione di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini il 21 luglio 2021 al n. 317354 vol. 88888 e trascritta a Benevento il 28 luglio 2021 ai nn. 8056/6413, con la precisazione che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del signor Ruffino Pietro, innanzi generalizzato, contro il de cuius e a favore degli eredi.
- i diritti di comproprietà pari ad un terzo (1/3) ciascuno in virtù di

successione legittima alla rispettiva moglie, per il primo e madre per gli ultimi due, signora Savoia Mariannina, nata ad Apollosa (BN) il 19 maggio 1948 e deceduta il 21 giugno 2017 giusta Dichiarazione di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini il 12 dicembre 2017 al n. 2276 vol. 9990 e trascritta a Benevento il 30 novembre 2018 ai nn. 13145/10533, con la precisazione che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità della signora Savoia Mariannina, innanzi generalizzata, contro la de cuius e a favore degli eredi;

- alla predetta de cuius Savoia Mariannina detto immobile pervenne in virtù di donazione contenuta in atto di divisione e donazione a rogito Notaio Giovanni Barricelli in Benevento il 3 febbraio 1988, Rep. 171899, Racc. 24785, registrato a Benevento il 22 febbraio 1988 al n. 775 e trascritto a Benevento il 4 marzo 1988 ai nn. 2226/1967 del padre Savoia Angelo, nato ad Apollosa (BN) il 25 luglio 1910.

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 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, 28 febbraio 2022

Firmato: Ruffino Rosario; Ruffino Gina; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 6.076 Raccolta n. 3.648

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,

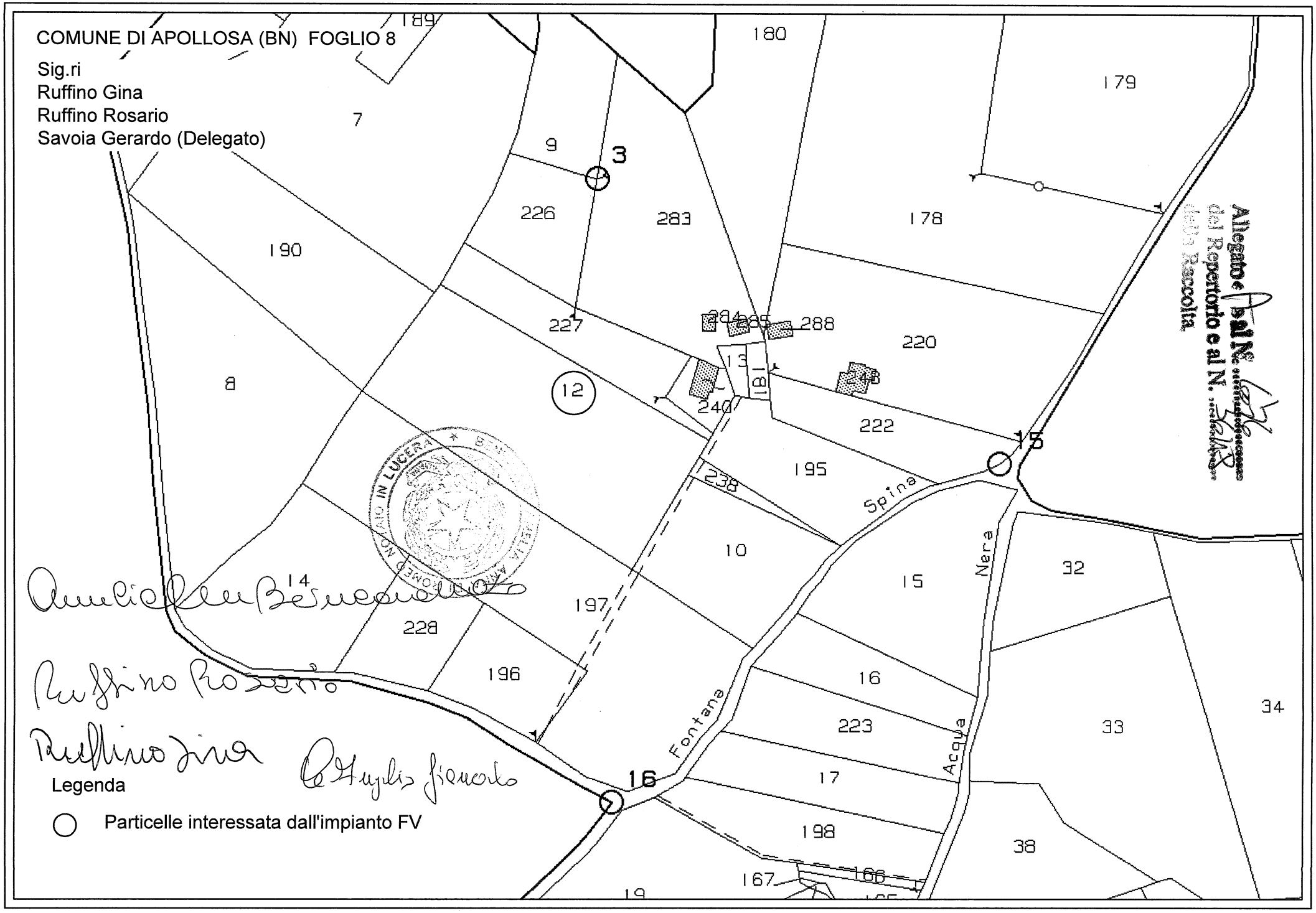
C E R T I F I C O che

1) RUFFINO ROSARIO, nato a Tubingen (Germania) il diciotto giugno millenovecentosessantotto (18.06.1968) e residente in Cesena (FC) alla via Tobruk civico 55, codice fiscale RFF RSR 68H18 Z112H;

2) RUFFINO GINA, nata a Tubingen (Germania) il diciassette febbraio millenovecentosettantuno (17.02.1971) e residente nella Repubblica di San Marino in Acquaviva (RSM) alla via Nino Simoncini, civico 8, codice fiscale RFF GNI 71B57 Z112B;
3) 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, ventotto febbraio duemilaventidue (28.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore quattordici.
Firmato Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8

Sig.ri
Ruffino Gina
Ruffino Rosario
Savoia Gerardo (Delegato)



Allegato [illegible] al N. [illegible]
del Repertorio e al N. [illegible]
della Raccolta

Legenda

○ Particelle interessata dall'impianto FV

Domenico Martone
Notaio

Repertorio n.6743 Raccolta n.4735

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno undici del mese di marzo, in Benevento, nel mio studio quivi ubicato alla via Emanuele Caggiano n.18,

11 marzo 2022

innanzi a me dottor **Domenico Martone**, Notaio per la residenza di Benevento, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino,

SONO COMPARSI

SAVOIA AMEDEO VINCENZO, nato ad Apollosa (BN) il 9 marzo 1947, con domicilio, anche fiscale, in Napoli, alla via Girolamo Santacroce n.25/C, il quale dichiara di avere il seguente Codice Fiscale SVA MVN 47C09 A330 S e di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma di riferirsi, con il presente atto, a diritti personali; e

SAVOIA SERENA, nata a Napoli il dì 11 maggio 1980, con domicilio, anche fiscale, in Napoli, alla via Girolamo Santacroce n.25, la quale dichiara di avere il seguente Codice Fiscale SVA SRN 80E51 F839 Y, di essere di stato civile libero e di non aver stipulato contratti di convivenza,

entrambi nel prosieguo indicati semplicemente quali "Parte Promittente Venditrice"; e

la società a responsabilità limitata, costituita in Italia in

REGISTRATO
Agenzia Entrate
di Benevento
il 29/03/2022
al n. 2776
Serie 1T
€.

TRASCRITTO
Agenzia del Territorio
di BENEVENTO
in data 30/03/2022
ai N.ri 3324/2821

NOTAIO IN BENEVENTO * M. DOMENICO DI VINCENZO

data 25 novembre 2021, destinata ad avere durata sino al trentuno dicembre duemilacento (31.12.2100) e ad essere disciplinata dal diritto italiano, denominata _____ **"APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L."**, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) ed indirizzo di ubicazione quivi, alla via Athena n.29, capitale sociale, interamente versato, euro diecimila virgola zerozero (10.000,00), in difformità alle risultanze del competente registro delle imprese, con impegno assunto dall'infra ad indicarsi amministratore all'aggiornamento dei dati relativi, iscritta, presso la competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Salerno, al numero 493889 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel registro delle imprese 06055390659, nel prosieguo individuata quale "Parte Promissaria Acquirente" ovvero "Società", in persona del signor_____ **De Angelis Giancarlo**, nato a Vercelli il 12 aprile 1967, residente in Ponte (BN), alla via Piano n.10, Codice Fiscale DNG GCR 67D12 L750 C,_____ quale amministratore, munito di pieni poteri e con facoltà di agire disgiuntamente da ultroneo amministratore, e legale rappresentante pro'tempore della società ridetta, domiciliato per la carica presso la summenzionata sede legale della società al vaglio, e legittimato all'odierna stipula in virtù dei poteri riconosciutigli dalla legge e dai patti disciplì-

nanti il funzionamento della società rappresentata medesima. _

Nel prosieguo la Parte Promittente Venditrice e la Parte Promissaria Acquirente verranno congiuntamente denominate Parti e ciascuna singolarmente Parte._____

Dell'identità personale dei comparenti, tutti cittadini italiani, nonché della qualifica e dei poteri del costituito signor De Angelis Giancarlo, io Notaio sono certo. Gli stessi mi chiedono di ricevere il presente atto al quale_____

premettono

a) che i signori Savoia Amedeo Vincenzo e Savoia Serena risultano essere, allo stato, titolari, in comune pro indiviso ed in ragione di quote ideali uguali, della piena ed esclusiva proprietà di un appezzamento di terreno situato nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Acquanera**, avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are ventiquattro e centiare novanta, confinante con bene di comproprietà Savoia Amedeo Vincenzo, Battaglia Marina e Savoia Serena, con strada comunale e con bene di proprietà Capozzi Italia, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:_____

foglio 8, particella 17, seminativo, classe 3, are 24, centiare 90, Reddito Dominicale euro 9,64, Reddito Agrario euro 7,07, _____

meglio evidenziato in colore giallo nel prospetto planimetrico

il quale, debitamente visionato ed approvato dai comparenti, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti ridetti, dai medesimi e da me Notaio debitamente sottoscritto, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, onde formarne parte integrante e sostanziale;

b) che la suindicata consistenza immobiliare è pervenuta ai citati contitolari in virtù della vicenda acquisitiva infra indicata; in particolare:

i) in data 9 luglio 1985, con atto ai rogiti Notaio Mario Mazzocca, già residente in Napoli, connotato dal numero 31023 di repertorio, registrato in Napoli nei modi e termini di legge e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 17 luglio 1985 al numero 5768 di Registro Generale ed al numero 5162 di Registro Particolare, il signor Savoia Alessandro Pierino, nato ad Apollosa (BN) il 2 novembre 1926, ha perfezionato una donazione in favore dei signori Savoia Amedeo Vincenzo, innanzi generalizzato, e Savoia Elio, nato ad Apollosa (BN) il 27 marzo 1950, i quali, contestualmente, hanno accettato ed acquistato, in comune pro indiviso ed in ragione di quote ideali uguali, avente ad oggetto la piena proprietà della consistenza immobiliare di specie;

ii) indi, in data 22 giugno 2006, è deceduto "ab intestato" in Torino, luogo del proprio ultimo domicilio, il menzionato signor Savoia Elio, innanzi generalizzato, lasciando a sè

superstiti, quali unici chiamati all'eredità, come tali destinati a subentrare, nelle quote loro ex lege riservate, nel patrimonio ereditario relitto dal menzionato de cuius, comprensivo, inter alia, una quota ideale corrispondente ai due quarti (2/4) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare al vaglio, la di lui coniuge signora Galeazzi Maria, nata a Brescia il 21 luglio 1945 e la di loro figlia signora Savoia Alessandra, nata a Torino il 28 settembre 1979, il tutto come si evince dalle relative dichiarazioni di successione, ambedue presentate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino, e precisamente:

- dichiarazione di successione del 10 gennaio 2007, classificata al numero 28, volume 317 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il dì 1 marzo 2007 al numero 2915 di Registro Generale ed al numero 1767 di Registro Particolare), e

- dichiarazione di successione integrativa del 18 maggio 2010, classificata al numero 944, volume 9990 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il dì 21 luglio 2010 al numero 8826 di Registro Generale ed al numero 6276 di Registro Particolare);

iii) poscia, in data 20 settembre 2010, con atto ai rogiti menzionato Notaio Mario Mazzocca, già residente in Napoli,

connotato dal numero 52820 di repertorio e dal numero 8761 di raccolta, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 il 23 settembre 2010 al numero 67891, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 27 settembre 2010 al numero 11010 di Registro Generale ed al numero 8013 di Registro Particolare, le signore Galeazzi Maria e Savoia Alessandra, ambedue innanzi generalizzate, hanno perfezionato la vendita dei diritti immobiliari di loro spettanza, corrispondenti, sulla scorta di quanto innanzi, ai complessivi due quarti (2/4), alla costituita signora Savoia Serena,

il tutto con precisazione della circostanza che la suindicata compravendita ai rogiti Notaio Mario Mazzocca, stessa residenza di cui innanzi, in data 20 settembre 2010, connotata dal repertorio numero 52820 e dalla raccolta numero 8761, risulta essere caratterizzata da trascrizione, effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento, in data 14 febbraio 2022, peculiarizzata dal numero 1401 di Registro Generale e dal numero 1195 di Registro Particolare, eseguita, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2648 cod.civ., quale accettazione tacita della relitta eredità del citato de cuius signor Savoia Elio;

c) che la società "APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L." è un soggetto giuridico il quale 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 proveniente da fonti rinnovabili e, 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;

d) che, nel perseguimento dei propri obiettivi programmatici, la Società, previo mancato avveramento delle condizioni risolutive infra ad esplicitarsi, intende acquistare la porzione di terreno innanzi analiticamente individuata e descritta, al fine della realizzazione di un impianto fotovoltaico (nel prosieguo indicato quale "Impianto Fotovoltaico");

e) che la Parte Promittente Venditrice si è dichiarata disposta a vendere la porzione di terreno al vaglio secondo i termini e le condizioni di seguito precisati.

Tanto premesso

le parti, la società come rappresentata, convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Premesse ed allegati

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare di compravendita (il **"Preliminare"**).

Articolo 2 - Oggetto del preliminare

2.1 I signori **Savoia Amedeo Vincenzo e Savoia Serena**, congiuntamente, ciascuno per i rispettivi suindicati diritti ed

insieme per l'intero, promettono di vendere alla società **"A-POLLOSA SOLAR PARK S.R.L."**, la quale, agendo a mezzo del proprio costituito legale rappresentante sì come in epigrafe legittimato, promette di acquistare, per sé e/o per persona fisica o giuridica da nominare, la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno già in premessa individuato e descritto, situato, lo si ripete, nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Acquanera**, avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are ventiquattro e centiare novanta, confinante con bene di comproprietà Savoia Amedeo Vincenzo, Battaglia Marina e Savoia Serena, con strada comunale e con bene di proprietà Capozzi Italia, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:

foglio 8, particella 17, seminativo, classe 3, are 24, centiare 90, Reddito Dominicale euro 9,64, Reddito Agrario euro 7,07,

meglio evidenziato in colore giallo nel prospetto planimetrico innanzi allegato sotto la lettera "A".

2.2 Per effetto del presente contratto, pertanto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, ed a procurare alla Parte Promissaria Acquirente l'acquisto del diritto di piena proprietà, come meglio sopra descritto.

2.3 La Parte Promittente Venditrice, sin dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, concede alla Parte Promissaria Acquirente la disponibilità dell'appezzamento di terreno in considerazione al solo fine di consentire alla medesima di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'Impianto Fotovoltaico e delle opere connesse, nonché a garantire quanto espressamente indicato nel successivo articolo 8).

Articolo 2 bis - Provenienza

2 bis.1 Quanto alla provenienza, i signori Savoia Amedeo Vincenzo e Savoia Serena richiamano quanto esplicitato alla lettera b) della precedente premessa.

Articolo 3 - Prezzo della compravendita

3.1 Il prezzo della compravendita di cui al presente contratto preliminare è convenuto in complessivi **euro novemilanovecentosessanta virgola zerozero (9.960,00)** (di seguito indicato quale "Prezzo").

3.2 Ad ogni possibile effetto di legge e per quanto occorra, atteso, peraltro, che il presente atto non è destinato, per sua natura, a produrre effetti traslativi immediati, i comparenti signori Savoia Amedeo Vincenzo, Savoia Serena e De Angelis Giancarlo, quest'ultimo agendo nella suindicata qualità, da me Notaio resi edotti in ordine alle conseguenze, anche penali, delle dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione

amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 numero 445, e successive modifiche ed integrazioni, nonchè ai sensi, per gli effetti e per le finalità di cui al Decreto Legge 4 luglio 2006, n.223, come successivamente convertito con modifiche ed integrazioni nella Legge 4 agosto 2006 numero 248, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:

i) che il presente contratto preliminare è stato perfezionato senza avvalersi, sino ad oggi, di mediatori ai sensi degli articoli 1754 e seguenti cod.civ. e senza aver sostenuto alcuna spesa di mediazione;

ii) che, del sopra quantificato prezzo, per espresso accordo convenuto tra le Parti:

- euro settantacinque virgola zerozero (75,00) verranno corrisposti, dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice, mediante strumenti giuridicamente idonei, a titolo di acconto, entro il termine perentorio di giorni cinque (5) dalla sottoscrizione del presente contratto;

ii) i residui euro novemilaottocentottantacinque virgola zerozero (9.885,00) verranno corrisposti, mediante strumenti giuridicamente idonei, dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente venditrice alla stipula del contratto definitivo di compravendita, il quale dovrà essere perfezionato, innanzi a pubblico ufficiale da scegliersi ad opera della

Parte Promissaria Acquirente, entro il termine ultimo di ventiquattro (24) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare e, comunque, subordinatamente al mancato avveramento delle condizioni risolutive di cui ai successivi articoli 6) e 9).

3.3 Viene sin d'ora convenuto tra le Parti, l'ente come rappresentato, che la Società avrà facoltà di prorogare il sopra statuito termine di ventiquattro (24) mesi di ulteriori dodici (12) mesi, versando alla controparte un ulteriore acconto di euro cinquantacinque virgola zerozero (55,00) e comunicando la detta volontà di proroga almeno quindici (15) giorni prima della scadenza del termine di cui innanzi.

3.4 Resta assolutamente ferma ed impregiudicata la disposizione normativa di cui all'articolo 2645 bis, numero 3, cod.civ..

3.5 La Parte Promissaria Acquirente verrà immessa nel possesso giuridico della consistenza immobiliare promessa in vendita contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 A far data dalla sottoscrizione del presente Preliminare, la Parte Promittente Venditrice conferisce alla Parte Promissaria Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere all'appezzamento di terreno dedotto nel presente atto per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preli-

minare che potrà risultare necessaria e/o utile per lo sviluppo dell'impianto fotovoltaico progettato, 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 della Parte Promissaria Acquirente.

4.2 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 definitivo di compravendita e del pagamento del prezzo convenuto per il trasferimento immobiliare de quo.

4.3 La Parte Promittente Venditrice conferisce, inoltre, alla Parte Promissaria Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto della pianificata 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 e/o utili, ciò ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria Acquirente, il tutto al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'impianto fotovoltaico pianificato presso la proprietà ad acquisirsi.

4.4 La Parte Promittente Venditrice si impegna a collaborare fattivamente con la Parte Promissaria Acquirente per il conseguimento delle finalità previste dal presente articolo.

Articolo 5 - Urbanistica

5.1 Ad ogni possibile effetto di legge, si allega, al presente

atto, sotto la lettera "B", onde formarne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti, in copia da me Notaio certificata conforme in data odierna, contraddistinta dal repertorio numero 6740, il quale trovasi allegato, in originale, all'atto ai miei rogiti in data 10 marzo 2022, in corso di registrazione e di trascrizione dacchè nei termini, connotato dal numero 6731 di repertorio e dal numero 4730 di raccolta, il certificato di destinazione urbanistica inerente, inter alia, alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, rilasciato dal competente Comune di Apollosa (BN), in data 22 febbraio 2022, contraddistinto dal numero di protocollo 1312, dalle risultanze del quale è possibile evincere che il cespite immobiliare in considerazione ricade in "zona EO Agricola Ordinaria", circostanza della quale i comparenti si professano pienamente edotti.

La Parte Promittente Venditrice dichiara:

- al riguardo che, dal momento del rilascio di detto certificato e sino alla data odierna, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti,
- che, con riguardo alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, non sussistono ordinanze di sospensione di cui al comma settimo dell'articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 numero 380, e successive modifiche ed integrazioni,

- a mero titolo prudenziale ed in ossequio all'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000 numero 353, che la consistenza immobiliare negoziata con il presente atto non è mai stata percorsa dal fuoco e, pertanto, non rientrano negli elenchi di cui alla fonte normativa da ultima citata.

Articolo 6 - Condizione risolutiva

6.1 Costituisce condizione risolutiva del presente contratto preliminare il mancato ottenimento da parte della Parte Promissaria Acquirente di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi ed i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico pianificato e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, l'esito negativo della verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della Parte Promissaria Acquirente e le mancate effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso impianto, il tutto entro e non oltre il termine massimo si come stabilito al precedente articolo 3), come eventualmente prorogato.

6.2 In caso di avveramento della condizione risolutiva, di cui la Società si obbliga a dare tempestiva comunicazione scritta alla Parte Promittente Venditrice tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il presente Preliminare cesserà di produrre i propri effetti senza obbligo per la Parte Promissaria Acquirente di procedere all'acquisto di quanto dedotto nel presente atto, fatto salvo il diritto della Parte Pro-

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

Articolo 7 - Consegna

7.1 La Società sarà immessa nel possesso giuridico e nel materiale godimento dell'appezzamento di terreno oggetto del presente atto, libero e vuoto da persone e cose, dal momento della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Dal momento della consegna l'acquirente ne godrà i frutti e sopporterà i relativi oneri.

7.2 La pianificata compravendita, inerente, sì come attestato dalle parti contraenti, la società come rappresentata, a nudo suolo privo di fabbricati, è destinata ad essere perfezionata a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare come sopra promessa in vendita trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, le accessioni, le dipendenze, le pertinenze e le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, se esistenti e legalmente costituite, tali per legge ovvero per destinazione, ovvero emergenti dallo stato dei luoghi, il tutto sì come legittimamente pervenuto alla Parte Promittente Venditrice, sulla scorta della vicenda acquisitiva innanzi indicata, e dalla medesima sino ad oggi goduto.

Articolo 8 - Garanzie

8.1 La Parte Promittente Venditrice è incontestata, libera ed esclusiva titolare della piena proprietà dell'appezzamento di

terreno promesso in vendita e dichiara e garantisce che la consistenza immobiliare al vaglio è e sarà, sino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, libera da usufrutto, oneri, canoni, censi, livelli, privilegi, anche di carattere fiscale, servitù, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziali, pendenti o imminenti, pretese di terzi, diritti di prelazioni, anche legale, a terzi spettanti, che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della consistenza immobiliare al vaglio, la sua disponibilità ed il suo valore economico, risultando, in ogni caso, la consistenza immobiliare dedotta nel presente atto adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 9), normativamente statuito dalla Legge 26 maggio 1965 numero 590 e dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817 in favore di eventuali aventi diritto.

8.2 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 Promittente Venditrice si obbliga a procedere a proprie cura e spese alla cancellazione dei detti gravami anteriormente alla stipula del contratto definitivo

rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

8.3 In ogni caso le Parti, la società come rappresentata, concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Promittente Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a proprie 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 consistenza immobiliare al vaglio; a tal fine la Parte Promittente Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Promissaria 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 dedotta in contratto.

8.4 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla proprietà dedotta in contratto e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Parte Promissaria Acquirente stipulino il contratto definitivo.

8.5 La Parte Promittente Venditrice garantisce, altresì, che, alla stipula del contratto definitivo di compravendita:

- nessun terzo avrà la titolarità di alcun diritto reale od obbligatorio, ivi ricompresi diritti personali di godimento,

sulla consistenza immobiliare oggetto del presente atto e che essa non è né sarà oggetto di alcun procedimento o provvedimento amministrativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la sua piena proprietà o il suo libero godimento;

- tutti gli adempimenti normativi e regolamentari tra i quali quelli tributari relativi alla proprietà di specie saranno stati regolarmente compiuti;

- non saranno pendenti o minacciati procedimenti civili, giurisdizionali o arbitrali, fiscali o amministrativi o contestazioni di qualsiasi genere relativamente alla proprietà in considerazione;

- la proprietà non sarà interessata da alcun provvedimento di natura ablatoria o che comunque abbia l'effetto di pregiudicare o limitare il diritto di proprietà o il libero godimento della stessa e non saranno stati iniziati procedimenti preordinati all'adozione di tali provvedimenti.

8.6 Ferme restando le garanzie di legge, la Parte Promittente Venditrice si impegna a tenere manlevata la Società da qualunque danno o pregiudizio che a quest'ultima dovesse derivare a seguito della violazione delle garanzie di cui sopra.

8.7 La Parte Promittente Venditrice, inoltre, dichiara e garantisce alla data di sottoscrizione del presente Preliminare di non essere a conoscenza di avere alcun procedimento penale in corso.

8.8 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce, ai fini della stipula del presente contratto e del contratto definitivo, che l'appezzamento di terreno oggetto del presente preliminare non è, né sarà, soggetta ad opere di bonifica e/o messa in sicurezza, ai sensi della vigente normativa ambientale.

Articolo 9 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi 26 maggio 1965 numero 590 e dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817

9.1 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 menzionata Legge numero 590/1965 e dalla successivamente indicata Legge numero 817/1971; a tal fine, onde consentire l'attivazione dei meccanismi normativamente statuiti, la detta Parte Promittente Venditrice si obbliga ad effettuare le notifiche di rito entro cinque (5) giorni dalla registrazione del presente contratto.

9.2 La Parte Promittente Venditrice si obbliga, altresì, a dare tempestiva comunicazione, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, alla Parte Promissaria Acquirente delle notifiche innanzi citate sia dell'eventuale volontà degli aventi diritto di esercitare il diritto di prelazione.

9.3 La comunicazione di cui al precedente punto 9.1 dovrà:

a) essere caratterizzata dalla trasmissione del presente preliminare, con indicazione del nome dell'acquirente, del

come sopra quantificato prezzo di compravendita e delle altre norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione;

ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica ovvero con piego raccomandato aperto; in merito, la Parte Promittente Venditrice dovrà fornire, non appena tecnicamente possibile, alla Parte Promissaria Acquirente l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto.

9.4 Viene tra le parti contraenti, la Società come rappresentata, precisato che ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario.

9.5 La Parte Promittente Venditrice sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinunzia al diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate, nel rispetto delle modalità normativamente previste, successivamente all'avvenuta notifica come innanzi disciplinata.

9.5 Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa espresso rinvio al disposto normativo di cui all'articolo 8 della menzionata Legge numero 590/1965.

9.6 Resta inteso e pattuito tra le Parti, la Società come

rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento ed a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della Parte Promittente Venditrice delle somme previamente versate:

i) immediatamente, all'atto della ricezione ad opera della Parte Promittente Venditrice delle comunicazioni da parte degli aventi diritto finalizzate all'esercizio del diritto di prelazione loro spettante, e

ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi diritto che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo corrispondente al prezzo di acquisto della consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, versamento da effettuarsi, come innanzi evidenziato, entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario.

9.7 Costituisce, pertanto, ulteriore condizione risolutiva del presente contratto preliminare, l'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, con versamento del prezzo di acquisto, nelle modalità convenute, ad opera degli aventi diritto alla prelazione medesima, condizione quest'ultima posta esclusivamente a vantaggio della Parte Promissaria Acquirente, la quale potrà, in qualunque momento, rinunziarvi in tutto o in parte.

Articolo 10 - Comunicazioni ed elezione di domicilio

10.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente contratto, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente contratto, si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai seguenti indirizzi:

- quanto alla Parte Promittente Venditrice, presso l'indirizzo in epigrafe rispettivamente indicato;

- quanto alla Parte Promissaria Acquirente, presso la sede legale della medesima, ubicata in Capaccio Paestum (SA), alla via Athena n.29, cap 84047.

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

10.3 Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio inviandone comunicazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'altra Parte.

Articolo 11 - Spese e registrazione

11.1 Le spese di registrazione del presente Preliminare così come le spese notarili sono a carico della Società.

11.2 Il contratto definitivo sarà soggetto alle imposte previste dalla legge in vigore alla data di stipula.

11.3 Le spese (comprese quelle notarili), imposte e tasse del contratto definitivo, oltre che quelle annesse e dipendenti, saranno a carico della Società.

11.5 La Parte Promissaria Acquirente si impegna, a proprie esclusive cure e spese, qualora non venga stipulato il con-

tratto definitivo di compravendita, a procedere agli adempimenti, anche di natura pubblicitaria, connessi alla sopravvenuta inefficacia del presente contratto Preliminare.

Articolo 12 - Ipoteca legale

12.1 Le Parti, la società come rappresentata, pur considerata l'assenza di effetti traslativi immediati promananti dal presente contratto, rinunziano, per quanto occorrer possa, all'ipoteca legale, con espresso esonero per la competente Autorità da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 13 - Cessione dei diritti

13.1 Si conviene espressamente tra le Parti, la società come rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà cedere la posizione contrattuale derivante dal presente contratto preliminare a terzi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1406 e seguenti cod.civ., e ciò sino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita; a tal uopo, la Parte Promittente Venditrice presta, sin d'ora, ad ogni possibile effetto di legge, il proprio consenso alla suddetta cessione del contratto.

Articolo 14 - Clausola risolutiva espressa

14.1 Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, si conviene, in favore della Parte Promissaria Acquirente, la risoluzione di diritto del presente contratto preliminare qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute nell'articolo 8)

del presente contratto risultassero non conformi al vero, e/o

ii) gli impegni assunti dal predetto articolo 8) non venissero rispettati.

14.2 La presente è da intendersi quale clausola risolutiva espressa ai sensi dell'articolo 1456 cod.civ.. Pertanto al verificarsi di uno degli eventi sopra specificati, il contratto si intenderà risolto a seguito di comunicazione effettuata dalla parte interessata alla parte inadempiente, a norma del secondo comma del suddetto articolo 1456 cod.civ., a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, salvo che la stessa Parte Promissaria Acquirente non voglia, invece, mantenere in vita il contratto e chiedere, comunque, il risarcimento dei danni subiti.

Articolo 15 - Completezza e modifiche contrattuali

15.1 Il presente contratto integra tutte le intese intervenute tra le Parti ed innova qualsiasi precedente intesa scritta o verbale.

15.2 Qualsiasi modifica del presente contratto dovrà essere formalizzata per iscritto a pena di nullità.

15.3 Nessuna interpretazione, modifica o rinuncia di una qualsiasi delle disposizioni del Preliminare sarà vincolante per le Parti, a meno che risulti da atto scritto, sottoscritto dalle stesse.

Articolo 16 - Foro competente

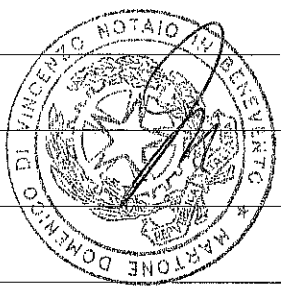
16.1 Le Parti, la società come rappresentata, convengono e

stabiliscono di comune accordo che per qualsiasi controversia dovesse insorgere in ordine all'adempimento e/o all'interpretazione del Preliminare sarà competente a decidere in via esclusiva il Foro previsto dalla Legge.

Articolo 17 - Esecuzione in forma specifica

17.1 In caso di inadempimento di una delle due parti all'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita, l'altra, previa esecuzione della propria prestazione ovvero offerta della stessa, potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 cod.civ..

17.2 Ai fini predetti, l'invito a presentarsi innanzi ad un notaio per la stipula del contratto definitivo di compravendita, da spedirsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sarà sufficiente a configurare l'offerta di cui al disposto normativo dell'articolo 2932 cod.civ..



Articolo 18 - Varie

18.1 Il Preliminare, per espressa manifestazione volitiva delle parti contraenti, sarà regolato dalla Legge italiana.

18.2 La Parte Promittente Venditrice prende atto che i dati personali inerenti essa Parte Promittente Venditrice stessa vengono raccolti e trattati per l'esecuzione di finalità strettamente correlate alla instaurazione, prosecuzione e gestione contabile del rapporto contrattuale, come meglio specificato nell'informativa sul trattamento dati ex articolo

13 Regolamento UE 679/2016 ("GDPR") che la Parte Promittente Venditrice dichiara di aver ricevuto contestualmente alla sottoscrizione del presente Preliminare. Un eventuale rifiuto a conferire i detti dati o al perseguimento delle indicate finalità, avrà come conseguenza l'impossibilità di instaurare e proseguire il rapporto contrattuale.

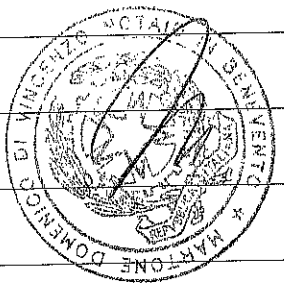
A fini fiscali, i comparenti mi dichiarano che tra le parti non possono interocorrere i rapporti di cui all'articolo 26 del D.p.R. 26 aprile 1986 numero 131.

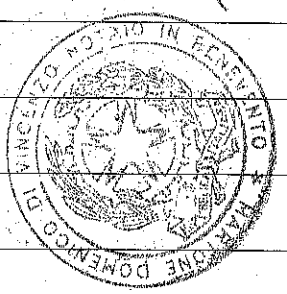
Del che richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai costituiti, che, da me interpellati, riconosciutolo conforme alla propria volontà, lo approvano e lo sottoscrivono, in uno all'allegato sotto la lettera "A", con me Notaio nei modi di legge, alle ore diciotto e minuti primi trenta (18.30).

Scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia sotto la personale direzione di me Notaio e completato di mio pugno, consta di fogli sette, facciate ventisei sin qui.

Firmato in originale: Amedeo Vincenzo Savoia - Serena Savoia - De Angelis Giancarlo N.Q. - Domenico Martone Notaio - impronta del sigillo.

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO


MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO



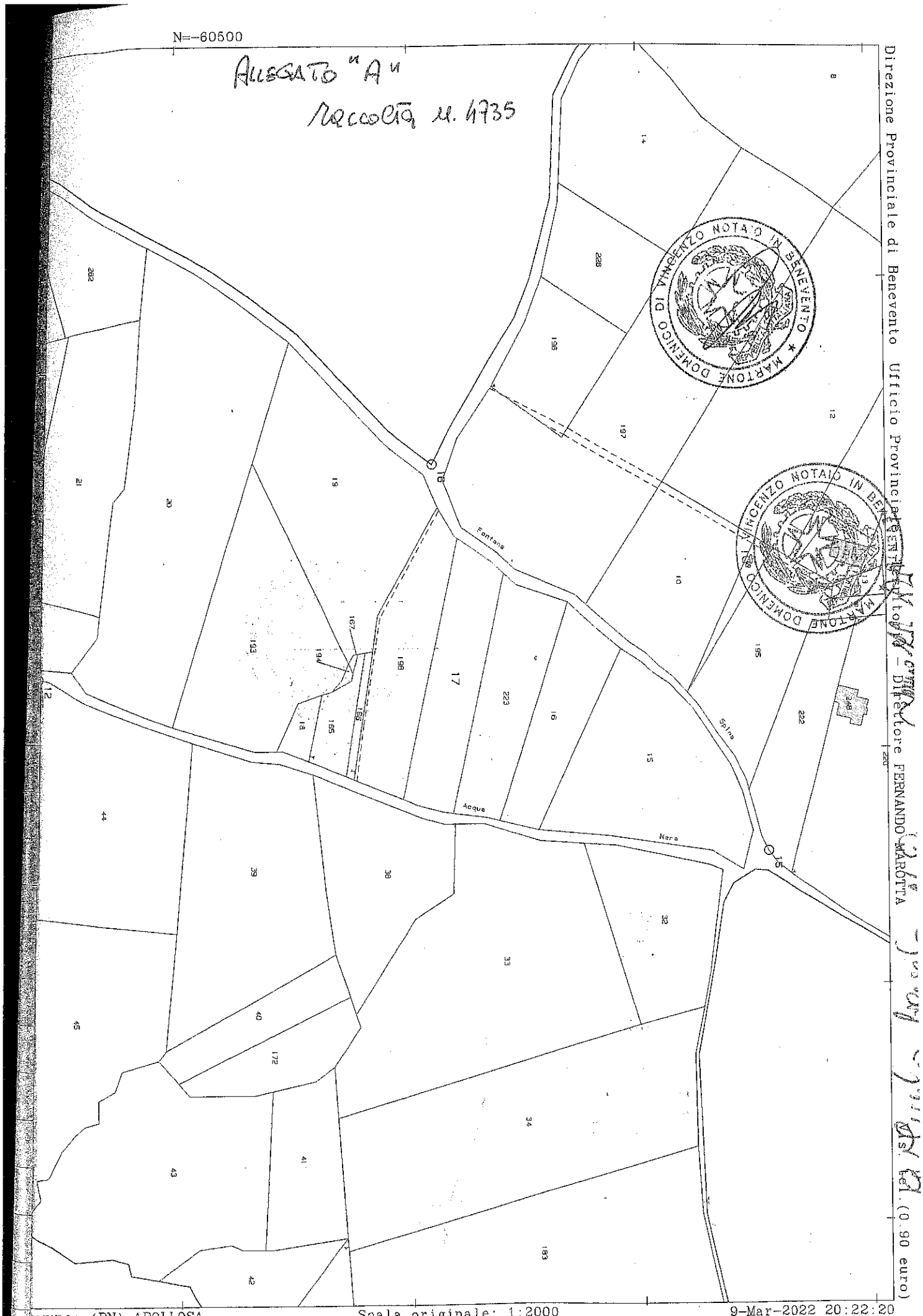
282

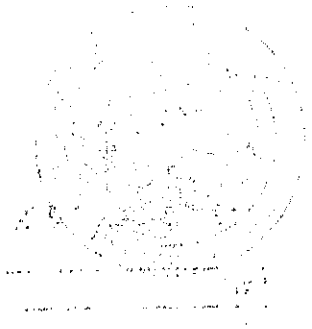
21

12

45

omune:
oglio:


N=-60500
ALLEGATO "A"
Raccolta n. 4735
Direzione Provinciale di Benevento Ufficio Provinciale-Territorio - Direttore FERNANDO MAROTTA
Fontana
Spina
Acque
Nera
CATASTO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO MARTONE DOMENICO
Comune: (BN) APOLLOSA
Foglio: 8
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
9-Mar-2022 20:22:20
Protocollo pratica T452527/2022
Serena Savoia



HARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

ALLEGATO "C" raccolta n. 4730

ALLEGATO "B" raccolta n. 4735

Comune di Apollosa

Piazza Saponaro
82010 Apollosa (BN)
Tel.: 0824 44004 / Fax : 0824 44497
email: apollosa@tin.it

SETTORE TECNICO
PIANIFICAZIONE ED USO DEL TERRITORIO
- EDILIZIA PRIVATA -

Prot. n° 1312 del 22.02.2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 14

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta pervenuta con prot. n. 1267 a firma del Sig/ra Marsicano Giovanni nato/a a Agropoli il 12.05.1975 e residente a Capaccio-Paestum in via Athena n° 29, intesa ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica per l'immobile/gli immobili di seguito specificato/i;

Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **38** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3530 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **46** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 6960 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **23** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3900 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **198** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2650 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **17** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2490 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **264** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto terreno - Foglio 8 Numero 263 nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "*EO*" AGRICOLA ORDINARIA, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto terreno - Foglio 8 Numero 262 del Comune di Apollosa, nel vigente Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera c.c.n. 2 del 07/02/2006, ed approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 19 del 12/01/2007, ricade:
In zona "*EO*" AGRICOLA ORDINARIA, per mq 2204 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

Si rilascia, a richiesta di parte, in carta legale, ai sensi ed effetti dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.e.i.

Apollosa li, 22.02.2022

Il Responsabile del Servizio UTC
(Geom. Ferdinando PIROZZI)

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

PUC - NORMATIVA SPECIFICA - ZONA EO

Art. 20
Zona EO - Agricola Ordinaria

Le zone EO sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attivita' agricole e all'insediamento di nuclei e abitazioni, edifici ed attrezzature con esse compatibili ed esclusivamente localizzabili in campo aperto.
L'indice di fabbricabilita' fondiario, calcolato in relazione alle destinazioni colturali in atto documentate, non potra' superare i seguenti valori:
- Per le sole residenze:
(aree boschive, pascolive e incolte).....0,003 mc/mq
(aree seminative e a frutteto)..... 0,03 mc/mq
(aree seminative irrigue con colture pregiate
ed orti a produzione ciclica intensiva)..... 0,05 mc/mq
H = 7,50 m
Df = 10,00 m (o in aderenza)
Dc = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'art. 35 delle presenti Norme di Attuazione
La pendenza delle falde del tetto non deve essere superiore al 35%; numero di piani fuori terra: 2 [.]; qualora il piano terreno sia interamente occupato da pertinenze, l'abitazione occupera' un solo piano al livello superiore, fatta eccezione per l'androne di accesso alla scala; i sottotetti dovranno avere [.] un'altezza all'imposta non superiore a 1,40 ml..
Per le necessita' abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale e' consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui, ricadenti nella zona EO, a condizione che sull'intera area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilita' a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potra' consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale e di nuova costruzione di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla L.R. n. 41/84 e L.R. n. 17/2001. E' comunque sempre consentita l'ampliamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, al fine di conseguire adeguamenti igienico-funzionali.
L'edilizia rurale connessa con l'attivita' agrituristica e relative attrezzature, come definita dalla L.R. n 41 del 28/08/1984, e con le attivita' ricettive di cui alla L.R. na 17 del 29/11/2001 segue la disciplina del presente articolo relativa alle realizzazioni pertinenziali.
E' sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della L.R. n.19/2001, con l'esclusione di destinazioni non compatibili con il contesto rurale.
Per lo smaltimento delle acque reflue e scarichi civili, vale quanto prescritto dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale e dalla normativa vigente in materia.
Per le pertinenze:
indice di fabbricabilita' territoriale pari a 0,09 mc/mq.
H = in funzione dell'impianto.
Dette pertinenze debbono denotare, per tipologie edilizie, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unita' immobiliare distinta e disomogenea rispetto all'abitazione.
Sono altresi' consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL. RR. n. 8/95 e 7/96.
Per lo smaltimento dei reflui civili ed industriali vale quanto previsto dal D.Lgs. 152/99 e succ. mod. Tale disciplina, di cui al decreto vale anche per gli edifici distanti piu' di 200 m dalla rete fognaria.
I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino, nonche' le concimaie [.] soggette al D.P.R. 305/56 devono essere ubicati ad almeno 100 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attivita' produttive o attrezzature pubbliche o private. Per gli altri casi valgono le norme previste per le industrie insalubri di 1a classe, cosi' come previsto dal D.M. 05/09/1994.
In caso di allevamenti di animali da ascriversi agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgano le norme dettate dall'art. 216 del T.U.LL.SS. 1265/34 e succ. mod. e int.
Sono inoltre consentiti la realizzazione della viabilita' interpoderale, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate - comunque non inferiore a 1:500 per quanto riguarda il tracciato - che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Repertorio numero 6740 ----------

AUTENTICA DI COPIA

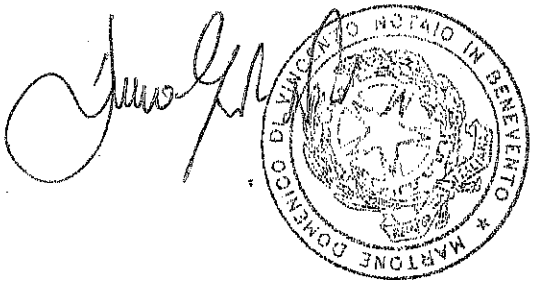
Repubblica Italiana

Io sottoscritto dottor **Domenico Martone**, Notaio per la residenza di Benevento, con studio ivi, alla via Emanuele Caggiano n.18, iscritto al Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino,

certifico

che la copia fotostatica che precede, composta da tre (3) fogli, per complessive tre (3) facciate occupate dallo scritto, è conforme al proprio originale, il quale trovasi allegato, sotto la lettera "C", al contratto preliminare di compravendita immobiliare ai rogiti di me Notaio, in data 10 marzo 2022, repertorio numero 6731, raccolta numero 4730, in corso di registrazione e di trascrizione dacchè nei termini.

Benevento, nel mio studio quivi ubicato alla via Emanuele Caggiano numero 18, addì undici marzo duemilaventidue (11.03.2022).



MARTONE DOMENICO FU VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

La presente copia, parte riproduzione elettronica e parte riproduzione fotostatica, è conforme al proprio originale munito delle firme a norma di legge, consta, comprensiva dei propri allegati, di fogli nove. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Benevento, addì trenta marzo duemilaventidue (30.03.2022).

Domenico Martone
Notaio

Repertorio n.6735 Raccolta n.4731

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno dieci del mese di marzo, in Benevento, nel mio studio quivi ubicato alla via Emanuele Caggiano n.18,

10 marzo 2022

innanzi a me dottor **Domenico Martone**, Notaio per la residenza di Benevento, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino,

SONO COMPARSI

SAVOIA INNOCENZO MARCO, nato ad Apollosa (BN) il 25 aprile 1942, con domicilio, anche fiscale, in Napoli, alla via Domenico Fontana n.27, il quale dichiara di avere il seguente Codice Fiscale SVA NCN 42D25 A330 F e di essere coniugato in regime di separazione dei beni,

nel prosieguo indicato semplicemente quale "Parte Promittente Venditrice"; e

la società a responsabilità limitata, costituita in Italia in data 25 novembre 2021, destinata ad avere durata sino al trentuno dicembre duemilacento (31.12.2100) e ad essere disciplinata dal diritto italiano, denominata

"APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA) ed indirizzo di ubicazione quivi, alla via Athena n.29, capitale sociale, interamente versato, euro diecimila

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Benevento
il 29/03/2022
al n. 2769
Serie 1T
€.

T R A S C R I T T O
Agenzia del Territorio
di BENEVENTO
in data 29/03/2022
ai N.ri 3304/2804

NOTAIO IN BENEVENTO * MARTONE DOMENICO * VINCENZO

virgola zerozero (10.000,00), in difformità alle risultanze del competente registro delle imprese, con impegno assunto dall'infra ad indicarsi amministratore all'aggiornamento dei dati relativi, iscritta, presso la competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Salerno, al numero 493889 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel registro delle imprese 06055390659, nel prosieguo individuata quale "Parte Promissaria Acquirente" ovvero "Società", in persona del signor

De Angelis Giancarlo, nato a Vercelli il 12 aprile 1967, residente in Ponte (BN), alla via Piano n.10, Codice Fiscale DNG GCR 67D12 L750 C,

quale amministratore, munito di pieni poteri e con facoltà di agire disgiuntamente da ultroneo amministratore, e legale rappresentante pro tempore della società ridetta, domiciliato per la carica presso la summenzionata sede legale della società al vaglio, e legittimato all'odierna stipula in virtù dei poteri riconosciutigli dalla legge e dai patti disciplinanti il funzionamento della società rappresentata medesima.

Nel prosieguo la Parte Promittente Venditrice e la Parte Promissaria Acquirente verranno congiuntamente denominate Parti e ciascuna singolarmente Parte.

Dell'identità personale dei comparenti, tutti cittadini italiani, nonché della qualifica e dei poteri del costituito

signor De Angelis Giancarlo, io Notaio sono certo. Gli stessi mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono

a) che il signor Savoia Innocenzo Marco risulta essere, allo stato, titolare della piena ed esclusiva proprietà di un appezzamento di terreno situato nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Pratola**, avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are ventidue e centiare quattro, confinante con bene di proprietà Savoia Giuseppe - Vinicio, con bene di proprietà Savoia Nicodemo Innocenzo e con bene di proprietà Savoia Silvestro Alessandro, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:

foglio 8, particella 262, seminativo, classe 3, are 22, centiare 4, Reddito Dominicale euro 8,54, Reddito Agrario euro 6,26,

cespite immobiliare promanante dalla maggiore consistenza del primigenio mappale 182 del ridetto foglio 8 giusta tipo di frazionamento di cui alla pratica numero BN0164709, recepito in atti presso l'Agenzia del Territorio di Benevento il 23 luglio 2008 e meglio evidenziato in colore giallo nel prospetto planimetrico il quale, debitamente visionato ed approvato dai comparenti, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti ridetti, dai medesimi e da me Notaio debitamente sottoscritto, si allega al presente

atto sotto la lettera "A", onde formarne parte integrante e sostanziale;

b) che il suindicato cespite immobiliare è pervenuto al menzionato signor Savoia Innocenzo Marco, in piena ed esclusiva proprietà, in esito alle disposizioni convenzionali perfezionate con atto di divisione ai rogiti Notaio Sandra Sabatelli, residente in Vitulano (BN), in data 29 novembre 2008, connotato dal repertorio numero 19771 e dalla raccolta numero 8174, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 4 dicembre 2008 al numero 10269, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 5 dicembre 2008 al numero 15188 di Registro Generale ed al numero 11533 di Registro Particolare, relativa a diritti pervenuti ai condividenti, in uno al citato signor Savoia Innocenzo Marco, i di lui germani signori Savoia Giuseppe - Vinicio, nato ad Apollosa (BN) il 9 gennaio 1949 e Savoia Valentino Antonio, nato ad Apollosa (BN) il 18 gennaio 1944, giusta

b1) successione mortis causa "ab intestato" del signor Savoia Ernesto, il quale era nato ad Apollosa (BN) il 6 giugno 1913 e deceduto in Napoli, luogo del proprio ultimo domicilio, il 9 febbraio 1991, lasciando a sè superstiti, quali unici chiamati all'eredità, come tali destinati a subentrare, nelle quote loro ex lege riservate, nel patrimonio ereditario relitto dal menzionato de cuius, comprensivo, inter alia, la piena pro-

prietà della consistenza immobiliare al vaglio, la di lui coniuge signora Rossi Maria Immacolata, nata ad Apollosa (BN) il 22 settembre 1916 ed i di loro figli signori Savoia Giuseppe - Vinicio, Savoia Valentino Antonio e Savoia Innocenzo Marco, tutti innanzi generalizzati, e Savoia Maria Giovanna, nata ad Apollosa (BN) il 12 gennaio 1941, il tutto come si evince dalla relativa dichiarazione di successione, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli il 6 agosto 1991 e classificata al numero 5249, volume 3373 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 13 ottobre 1993 al numero 8874 di Registro Generale ed al numero 7811 di Registro Particolare);

b2) successione mortis causa "ab intestato" della menzionata signora Rossi Maria Immacolata, innanzi generalizzata, deceduta in Napoli, luogo del proprio ultimo domicilio, il dì 1 agosto 2001, lasciando a sè superstiti, quali unici chiamati all'eredità, come tali destinati a subentrare, nelle quote loro ex lege riservate, nel patrimonio ereditario relitto dal menzionato de cuius, comprensivo, inter alia, una quota ideale corrispondente ad un terzo (1/3) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare al vaglio, i di lei figli signori Savoia Giuseppe - Vinicio, Savoia Valentino Antonio, Savoia Innocenzo Marco e Savoia Maria Giovanna, tutti innanzi generalizzati, il tutto come si evince dalle relative di-

prietà della consistenza immobiliare al vaglio, la di lui coniuge signora Rossi Maria Immacolata, nata ad Apollosa (BN) il 22 settembre 1916 ed i di loro figli signori Savoia Giuseppe - Vinicio, Savoia Valentino Antonio e Savoia Innocenzo Marco, tutti innanzi generalizzati, e Savoia Maria Giovanna, nata ad Apollosa (BN) il 12 gennaio 1941, il tutto come si evince dalla relativa dichiarazione di successione, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli il 6 agosto 1991 e classificata al numero 5249, volume 3373 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 13 ottobre 1993 al numero 8874 di Registro Generale ed al numero 7811 di Registro Particolare);

b2) successione mortis causa "ab intestato" della menzionata signora Rossi Maria Immacolata, innanzi generalizzata, deceduta in Napoli, luogo del proprio ultimo domicilio, il dì 1 agosto 2001, lasciando a sè superstiti, quali unici chiamati all'eredità, come tali destinati a subentrare, nelle quote loro ex lege riservate, nel patrimonio ereditario relitto dal menzionato de cuius, comprensivo, inter alia, una quota ideale corrispondente ad un terzo (1/3) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare al vaglio, i di lei figli signori Savoia Giuseppe - Vinicio, Savoia Valentino Antonio, Savoia Innocenzo Marco e Savoia Maria Giovanna, tutti innanzi generalizzati, il tutto come si evince dalle relative di-

chiarazioni di successione, ambedue presentate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, e precisamente:

- dichiarazione di successione del 29 gennaio 2002, classificata al numero 607, volume 4381 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 6 novembre 2007 al numero 16077 di Registro Generale ed al numero 9830 di Registro Particolare), e

- dichiarazione di successione del 15 maggio 2008, classificata al numero 1156, volume 69 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 5 agosto 2008 al numero 9985 di Registro Generale ed al numero 7329 di Registro Particolare); e

b3) atto di compravendita, parte venditrice integrata dalla citata signora Savoia Maria Giovanna, sopra generalizzata, ai rogiti medesimo Notaio Sandra Sabatelli, stessa residenza di cui innanzi, in data 30 agosto 2008, repertorio numero 19640, raccolta numero 8066, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 2 settembre 2008 al numero 7844, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 3 settembre 2008 al numero 10682 di Registro Generale ed al numero 7906 di Registro Particolare, strumento negoziale a mezzo del quale la detta signora Savoia Maria Giovanna ha trasferito ai di lei

chiarazioni di successione, ambedue presentate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, e precisamente:

- dichiarazione di successione del 29 gennaio 2002, classificata al numero 607, volume 4381 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 6 novembre 2007 al numero 16077 di Registro Generale ed al numero 9830 di Registro Particolare), e

- dichiarazione di successione del 15 maggio 2008, classificata al numero 1156, volume 69 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 5 agosto 2008 al numero 9985 di Registro Generale ed al numero 7329 di Registro Particolare); e

b3) atto di compravendita, parte venditrice integrata dalla citata signora Savoia Maria Giovanna, sopra generalizzata, ai rogiti medesimo Notaio Sandra Sabatelli, stessa residenza di cui innanzi, in data 30 agosto 2008, repertorio numero 19640, raccolta numero 8066, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 2 settembre 2008 al numero 7844, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 3 settembre 2008 al numero 10682 di Registro Generale ed al numero 7906 di Registro Particolare, strumento negoziale a mezzo del quale la detta signora Savoia Maria Giovanna ha trasferito ai di lei

germani signori Savoia Innocenzo Marco e Savoia Giuseppe - Vinicio, i quali, contestualmente, hanno accettato ed acquistato, in comune pro indiviso ed in ragione di quote ideali uguali, manente il regime della separazione dei beni con i rispettivi coniugi, una quota ideale corrispondente ai complessivi duecentocinquanta millesimi (250/1000) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare al vaglio, il tutto con precisazione della circostanza che la suindicata divisione ai rogiti Notaio Sandra Sabatelli, residente in Vitulano (BN), in data 29 novembre 2008, connotata dal repertorio numero 19771 e dalla raccolta numero 8174, risulta essere caratterizzata da trascrizioni, effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento, in data 27 gennaio 2022, rispettivamente connotate dai numeri 814 e 815 di Registro Generale e dai numeri 707 e 708 di Registro Particolare, eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2648 cod.civ., quali accettazioni tacite delle relitte eredità dei citati de cuius signori Savoia Ernesto e Rossi Maria Immacolata;

c) che la società "APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L." è un soggetto giuridico il quale 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 proveniente da fonti rinnovabili e, 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;

d) che, nel perseguimento dei propri obiettivi programmatici, la Società, previo mancato avveramento delle condizioni risolutive infra ad esplicitarsi, intende acquistare la porzione di terreno innanzi analiticamente individuata e descritta, al fine della realizzazione di un impianto fotovoltaico (nel prosieguo indicato quale "Impianto Fotovoltaico");

e) che la Parte Promittente Venditrice si è dichiarata disposta a vendere la porzione di terreno al vaglio secondo i termini e le condizioni di seguito precisati.

Tanto premesso

le parti, la società come rappresentata, convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Premesse ed allegati

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare di compravendita (il **"Preliminare"**).

Articolo 2 - Oggetto del preliminare

2.1 Il signor **Savoia Innocenzo Marco** promette di vendere alla società **"APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L."**, la quale, agendo a mezzo del proprio costituito legale rappresentante sì come in epigrafe legittimato, promette di acquistare, per sé e/o per persona fisica o giuridica da nominare, la piena ed esclusiva

proprietà dell'appezzamento di terreno già in premessa individuato e descritto, situato, lo si ripete, nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Pratola**, avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are ventidue e centiare quattro, confinante con bene di proprietà Savoia Vinicio - Giuseppe, con bene di proprietà Savoia Nicodemo Innocenzo e con bene di proprietà Savoia Silvestro Alessandro, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:

foglio 8, particella 262, seminativo, classe 3, are 22, centiare 4, Reddito Dominicale euro 8,54, Reddito Agrario euro 6,26,

cespite immobiliare promanante dalla maggiore consistenza del primigenio mappale 182 del ridetto foglio 8 giusta tipo di frazionamento di cui alla pratica numero BN0164709, recepito in atti presso l'Agenzia del Territorio di Benevento il 23 luglio 2008 e meglio evidenziato in colore giallo nel prospetto planimetrico innanzi allegato sotto la lettera "A".

2.2 Per effetto del presente contratto, pertanto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, ed a procurare alla Parte Promissaria Acquirente l'acquisto del diritto di piena proprietà, come meglio sopra descritto.

2.3 La Parte Promittente Venditrice, sin dalla sottoscrizione

del presente contratto preliminare, concede alla Parte Promissaria Acquirente la disponibilità dell'appezzamento di terreno in considerazione al solo fine di consentire alla medesima di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'Impianto Fotovoltaico e delle opere connesse, nonché a garantire quanto espressamente indicato nel successivo articolo 8).

Articolo 2 bis - Provenienza

2 bis.1 Quanto alla provenienza, il signor Savoia Innocenzo Marco richiama quanto esplicitato alla lettera b) della precedente premessa.

Articolo 3 - Prezzo della compravendita

3.1 Il prezzo della compravendita di cui al presente contratto preliminare è convenuto in complessivi **euro ottomilaottocentododici virgola zerozero (8.812,00)** (di seguito indicato quale "Prezzo").

3.2 Ad ogni possibile effetto di legge e per quanto occorra, atteso, peraltro, che il presente atto non è destinato, per sua natura, a produrre effetti traslativi immediati, i comparenti signori Savoia Innocenzo Marco e De Angelis Giancarlo, quest'ultimo agendo nella suindicata qualità, da me Notaio resi edotti in ordine alle conseguenze, anche penali, delle dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indica-

zione dei dati, ai sensi e per gli effetti del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 numero 445, e successive modifiche ed integrazioni, nonchè ai sensi, per gli effetti e per le finalità di cui al Decreto Legge 4 luglio 2006, n.223, come successivamente convertito con modifiche ed integrazioni nella Legge 4 agosto 2006 numero 248, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:

i) che il presente contratto preliminare è stato perfezionato senza avvalersi, sino ad oggi, di mediatori ai sensi degli articoli 1754 e seguenti cod.civ. e senza aver sostenuto alcuna spesa di mediazione;

ii) che, del sopra quantificato prezzo, per espresso accordo convenuto tra le Parti:

- euro sessantasei virgola zerozero (66,00) verranno corrisposti, dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice, mediante strumenti giuridicamente idonei, a titolo di acconto, entro il termine perentorio di giorni cinque (5) dalla sottoscrizione del presente contratto;

ii) i residui euro ottomilasettecentoquarantasei virgola zerozero (8.746,00) verranno corrisposti, mediante strumenti giuridicamente idonei, dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente venditrice alla stipula del contratto definitivo di compravendita, il quale dovrà essere perfezionato, innanzi a pubblico ufficiale da scegliersi ad opera della Parte Promissaria Acquirente, entro il termine ultimo di

ventiquattro (24) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare e, comunque, subordinatamente al mancato avveramento delle condizioni risolutive di cui ai successivi articoli 6) e 9).

3.3 Viene sin d'ora convenuto tra le Parti, l'ente come rappresentato, che la Società avrà facoltà di prorogare il sopra statuito termine di ventiquattro (24) mesi di ulteriori dodici (12) mesi, versando alla controparte un ulteriore acconto di euro cinquantacinque virgola zerozero (55,00) e comunicando la detta volontà di proroga almeno quindici (15) giorni prima della scadenza del termine di cui innanzi.

3.4 Resta assolutamente ferma ed impregiudicata la disposizione normativa di cui all'articolo 2645 bis, numero 3, cod-.civ..

3.5 La Parte Promissaria Acquirente verrà immessa nel possesso giuridico della consistenza immobiliare promessa in vendita contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 A far data dalla sottoscrizione del presente Preliminare, la Parte Promittente Venditrice conferisce alla Parte Promissaria Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere all'appezzamento di terreno dedotto nel presente atto per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria e/o utile per lo svi-

luppo dell'impianto fotovoltaico progettato, 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 della Parte Promissaria Acquirente.

4.2 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 definitivo di compravendita e del pagamento del prezzo convenuto per il trasferimento immobiliare de quo.

4.3 La Parte Promittente Venditrice conferisce, inoltre, alla Parte Promissaria Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto della pianificata 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 e/o utili, ciò ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria Acquirente, il tutto al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'impianto fotovoltaico pianificato presso la proprietà ad acquisirsi.

4.4 La Parte Promittente Venditrice si impegna a collaborare fattivamente con la Parte Promissaria Acquirente per il conseguimento delle finalità previste dal presente articolo.

Articolo 5 - Urbanistica

5.1 Ad ogni possibile effetto di legge, si allega, al presente atto, sotto la lettera "B", onde formarne parte integrante e

sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti, in copia da me Notaio certificata conforme in data odierna, contraddistinta dal repertorio numero 6732, il quale trovasi allegato, in originale, all'atto ai miei rogiti in data odierna, in corso di registrazione e di trascrizione dacchè nei termini, connotato dal numero 6731 di repertorio e dal numero 4730 di raccolta, il certificato di destinazione urbanistica inerente, inter alia, alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, rilasciato dal competente Comune di Apollosa (BN), in data 22 febbraio 2022, contraddistinto dal numero di protocollo 1312, dalle risultanze del quale è possibile evincere che il cespite immobiliare in considerazione ricade in "zona EO Agricola Ordinaria", circostanza della quale i comparenti si professano pienamente edotti.

La Parte Promittente Venditrice dichiara:

- al riguardo che, dal momento del rilascio di detto certificato e sino alla data odierna, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti,
- che, con riguardo alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, non sussistono ordinanze di sospensione di cui al comma settimo dell'articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 numero 380, e successive modifiche ed integrazioni,
- a mero titolo prudenziale ed in ossequio all'articolo 10

della Legge 21 novembre 2000 numero 353, che la consistenza immobiliare negoziata con il presente atto non è mai stata percorsa dal fuoco e, pertanto, non rientrano negli elenchi di cui alla fonte normativa da ultima citata.

Articolo 6 - Condizione risolutiva

6.1 Costituisce condizione risolutiva del presente contratto preliminare il mancato ottenimento da parte della Parte Promissaria Acquirente di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi ed i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico pianificato e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, l'esito negativo della verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della Parte Promissaria Acquirente e le mancate effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso Impianto Fotovoltaico, il tutto entro e non oltre il termine massimo sì come stabilito al precedente articolo 3), come eventualmente prorogato.

6.2 In caso di avveramento della condizione risolutiva, di cui la Società si obbliga a dare tempestiva comunicazione scritta alla Parte Promittente Venditrice tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il presente Preliminare cesserà di produrre i propri effetti senza obbligo per la Parte Promissaria Acquirente di procedere all'acquisto di quanto dedotto nel presente atto, fatto salvo il diritto della Parte Promittente Venditrice di trattenere le somme versate sino a tale

data a titolo di acconto.

Articolo 7 - Consegna

7.1 La Società sarà immessa nel possesso giuridico e nel materiale godimento dell'appezzamento di terreno oggetto del presente atto, libero e vuoto da persone e cose, dal momento della stipula del contratto definitivo di compravendita.

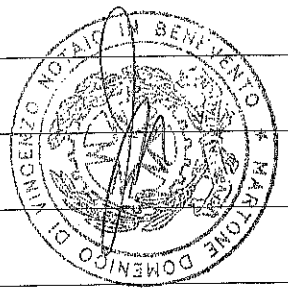
Dal momento della consegna l'acquirente ne godrà i frutti e sopporterà i relativi oneri.

7.2 La pianificata compravendita, inerente, sì come attestato dalle parti contraenti, la società come rappresentata, a nudo suolo privo di fabbricati, è destinata ad essere perfezionata a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare come sopra promessa in vendita trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, le accessioni, le dipendenze, le pertinenze e le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, se esistenti e legalmente costituite, tali per legge ovvero per destinazione, ovvero emergenti dallo stato dei luoghi, il tutto sì come legittimamente pervenuto alla Parte Promittente Venditrice, sulla scorta della vicenda acquisitiva di cui innanzi, e dalla medesima sino ad oggi goduto.

Articolo 8 - Garanzie

8.1 La Parte Promittente Venditrice è incontestata, libera ed esclusiva titolare della piena proprietà dell'appezzamento di terreno promesso in vendita e dichiara e garantisce che la

consistenza immobiliare al vaglio è e sarà, sino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, libera da usufrutto, oneri, canoni, censi, livelli, privilegi, anche di carattere fiscale, servitù, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziali, pendenti o imminenti, pretese di terzi, diritti di prelazioni, anche legale, a terzi spettanti, che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della consistenza immobiliare al vaglio, la sua disponibilità ed il suo valore economico, risultando, in ogni caso, la consistenza immobiliare dedotta nel presente atto adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 9), normativamente statuito dalla Legge 26 maggio 1965 numero 590 e dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817 in favore di eventuali aventi diritto.



8.2 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 Promittente Venditrice si obbliga a procedere a proprie cura e spese alla cancellazione dei detti gravami anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula

dello stesso.

8.3 In ogni caso le Parti, la società come rappresentata, concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Promittente Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a proprie 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 consistenza immobiliare al vaglio; a tal fine la Parte Promittente Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Promissaria 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 dedotta in contratto.

8.4 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla proprietà dedotta in contratto e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Parte Promissaria Acquirente stipulino il contratto definitivo.

8.5 La Parte Promittente Venditrice garantisce, altresì, che, alla stipula del contratto definitivo di compravendita:

- nessun terzo avrà la titolarità di alcun diritto reale od obbligatorio, ivi ricompresi diritti personali di godimento, sulla consistenza immobiliare oggetto del presente atto e che

essa non è né sarà oggetto di alcun procedimento o provvedimento amministrativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la sua piena proprietà o il suo libero godimento;

- tutti gli adempimenti normativi e regolamentari tra i quali quelli tributari relativi alla proprietà di specie saranno stati regolarmente compiuti;

- non saranno pendenti o minacciati procedimenti civili, giurisdizionali o arbitrali, fiscali o amministrativi o contestazioni di qualsiasi genere relativamente alla proprietà in considerazione;

- la proprietà non sarà interessata da alcun provvedimento di natura ablatoria o che comunque abbia l'effetto di pregiudicare o limitare il diritto di proprietà o il libero godimento della stessa e non saranno stati iniziati procedimenti preordinati all'adozione di tali provvedimenti.

8.6 Ferme restando le garanzie di legge, la Parte Promittente Venditrice si impegna a tenere manlevata la Società da qualunque danno o pregiudizio che a quest'ultima dovesse derivare a seguito della violazione delle garanzie di cui sopra.

8.7 La Parte Promittente Venditrice, inoltre, dichiara e garantisce alla data di sottoscrizione del presente Preliminare di non essere a conoscenza di avere alcun procedimento penale in corso.

8.8 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce, ai

fini della stipula del presente contratto e del contratto definitivo, che l'appezzamento di terreno oggetto del presente Preliminare non è, né sarà, soggetto ad opere di bonifica e/o messa in sicurezza, ai sensi della vigente normativa ambientale.

Articolo 9 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi 26 maggio 1965 numero 590 e dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817

9.1 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 menzionata Legge numero 590/1965 e dalla suindicata Legge numero 817/1971; a tal fine, onde consentire l'attivazione dei meccanismi normativamente statuiti, la detta Parte Promittente Venditrice si obbliga ad effettuare le notifiche di rito entro cinque (5) giorni dalla registrazione del presente contratto.

9.2 La Parte Promittente Venditrice si obbliga, altresì, a dare tempestiva comunicazione, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, alla Parte Promissaria Acquirente sia delle notifiche innanzi citate sia dell'eventuale volontà degli aventi diritto di esercitare il diritto di prelazione.

9.3 La comunicazione di cui al precedente punto 9.1 dovrà:

i) essere caratterizzata dalla trasmissione del presente Preliminare, con indicazione del nome dell'acquirente, del come sopra quantificato prezzo di compravendita e delle altre

norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione;

ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica ovvero con piego raccomandato aperto; in merito, la Parte Promittente Venditrice dovrà fornire, non appena tecnicamente possibile, alla Parte Promissaria Acquirente l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto.

9.4 Viene tra le parti contraenti, la Società come rappresentata, precisato che ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario.

9.5 La Parte Promittente Venditrice sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinunzia al diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate, nel rispetto delle modalità normativamente previste, successivamente all'avvenuta notifica come innanzi disciplinata.

9.5 Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa espresso rinvio al disposto normativo di cui all'articolo 8 della menzionata Legge numero 590/1965.

9.6 Resta inteso e pattuito tra le Parti, la Società come rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà re-

cedere dal presente contratto, in qualsiasi momento ed a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della Parte Promittente Venditrice delle somme previamente versate:

i) immediatamente, all'atto della ricezione ad opera della Parte Promittente Venditrice delle comunicazioni da parte degli aventi diritto finalizzate all'esercizio del diritto di prelazione loro spettante, e

ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi diritto che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo corrispondente al prezzo di acquisto della consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, versamento da effettuarsi, come innanzi evidenziato, entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario.

9.7 Costituisce, pertanto, ulteriore condizione risolutiva del presente contratto preliminare, l'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, con versamento del prezzo di acquisto, nelle modalità convenute, ad opera degli aventi diritto alla prelazione medesima, condizione quest'ultima posta esclusivamente a vantaggio della Parte Promissaria Acquirente, la quale potrà, in qualunque momento, rinunziarvi in tutto o in parte.

Articolo 10 - Comunicazioni ed elezione di domicilio

10.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente

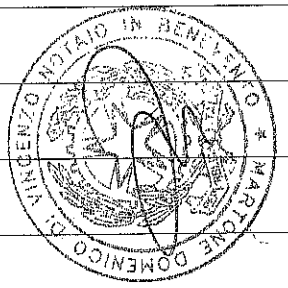
contratto, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente contratto, si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai seguenti indirizzi:

- quanto alla Parte Promittente Venditrice, presso l'indirizzo in epigrafe indicato;

- quanto alla Parte Promissaria Acquirente, presso la sede legale della medesima, ubicata in Capaccio Paestum (SA), alla via Athena n.29, cap 84047.

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

10.3 Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio inviandone comunicazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'altra Parte.



Articolo 11 - Spese e registrazione

11.1 Le spese di registrazione del presente Preliminare così come le spese notarili sono a carico della Società.

11.2 Il contratto definitivo sarà soggetto alle imposte previste dalla legge in vigore alla data di stipula.

11.3 Le spese (comprese quelle notarili), imposte e tasse del contratto definitivo, oltre che quelle annesse e dipendenti, saranno a carico della Società.

11.5 La Parte Promissaria Acquirente si impegna, a proprie esclusive cure e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo di compravendita, a procedere agli adempi-

menti, anche di natura pubblicitaria, connessi alla sopravvenuta inefficacia del presente contratto Preliminare.

Articolo 12 - Ipoteca legale

12.1 Le Parti, la società come rappresentata, pur considerata l'assenza di effetti traslativi immediati promananti dal presente contratto, rinunziano, per quanto occorrer possa, all'ipoteca legale, con espresso esonero per la competente Autorità da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 13 - Cessione dei diritti

13.1 Si conviene espressamente tra le Parti, la società come rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà cedere la posizione contrattuale derivante dal presente contratto preliminare a terzi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1406 e seguenti cod.civ., e ciò sino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita; a tal uopo, la Parte Promittente Venditrice presta, sin d'ora, ad ogni possibile effetto di legge, il proprio consenso alla suddetta cessione del contratto.

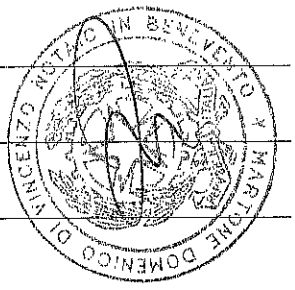
Articolo 14 - Clausola risolutiva espressa

14.1 Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, si conviene, in favore della Parte Promissaria Acquirente, la risoluzione di diritto del presente contratto preliminare qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute nell'articolo 8) del presente contratto risultassero non conformi al vero, e/o

ii) gli impegni assunti dal predetto articolo 8) non venissero rispettati.

14.2 La presente è da intendersi quale clausola risolutiva espressa ai sensi dell'articolo 1456 cod.civ.. Pertanto al verificarsi di uno degli eventi sopra specificati, il contratto si intenderà risolto a seguito di comunicazione effettuata dalla parte interessata alla parte inadempiente, a norma del secondo comma del suddetto articolo 1456 cod.civ., a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, salvo che la stessa Parte Promissaria Acquirente non voglia, invece, mantenere in vita il contratto e chiedere, comunque, il risarcimento dei danni subiti.



Articolo 15 - Completezza e modifiche contrattuali

15.1 Il presente contratto integra tutte le intese intervenute tra le Parti ed innova qualsiasi precedente intesa scritta o verbale.

15.2 Qualsiasi modifica del presente contratto dovrà essere formalizzata per iscritto a pena di nullità.

15.3 Nessuna interpretazione, modifica o rinuncia di una qualsiasi delle disposizioni del Preliminare sarà vincolante per le Parti, a meno che risulti da atto scritto, sottoscritto dalle stesse.

Articolo 16 - Foro competente

16.1 Le Parti, la società come rappresentata, convengono e stabiliscono di comune accordo che per qualsiasi controversia

dovesse insorgere in ordine all'adempimento e/o all'interpretazione del Preliminare sarà competente a decidere in via esclusiva il Foro previsto dalla Legge.

Articolo 17 - Esecuzione in forma specifica

17.1 In caso di inadempimento di una delle due parti all'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita, l'altra, previa esecuzione della propria prestazione ovvero offerta della stessa, potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 cod.civ..

17.2 Ai fini predetti, l'invito a presentarsi innanzi ad un notaio per la stipula del contratto definitivo di compravendita, da spedirsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sarà sufficiente a configurare l'offerta di cui al disposto normativo dell'articolo 2932 cod.civ..

Articolo 18 - Varie

18.1 Il Preliminare, per espressa manifestazione volitiva delle parti contraenti, sarà regolato dalla Legge italiana.

18.2 La Parte Promittente Venditrice prende atto che i dati personali inerenti essa Parte Promittente Venditrice stessa vengono raccolti e trattati per l'esecuzione di finalità strettamente correlate alla instaurazione, prosecuzione e gestione contabile del rapporto contrattuale, come meglio specificato nell'informativa sul trattamento dati ex articolo 13 Regolamento UE 679/2016 ("GDPR") che la Parte Promittente

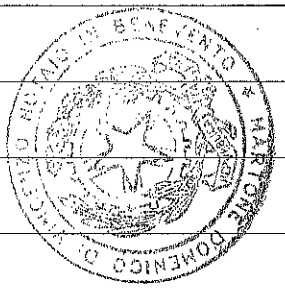
Venditrice dichiara di aver ricevuto contestualmente alla sottoscrizione del presente Preliminare. Un eventuale rifiuto a conferire i detti dati o al perseguimento delle indicate finalità, avrà come conseguenza l'impossibilità di instaurare e proseguire il rapporto contrattuale.

A fini fiscali, i comparenti mi dichiarano che tra le parti non possono interocorrere i rapporti di cui all'articolo 26 del D.p.R. 26 aprile 1986 numero 131.

Del che richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai costituiti, che, da me interpellati, riconosciutolo conforme alla propria volontà, lo approvano e lo sottoscrivono, in uno all'allegato sotto la lettera "A", con me Notaio nei modi di legge, alle ore undici e minuti primi quaranta (11.40).

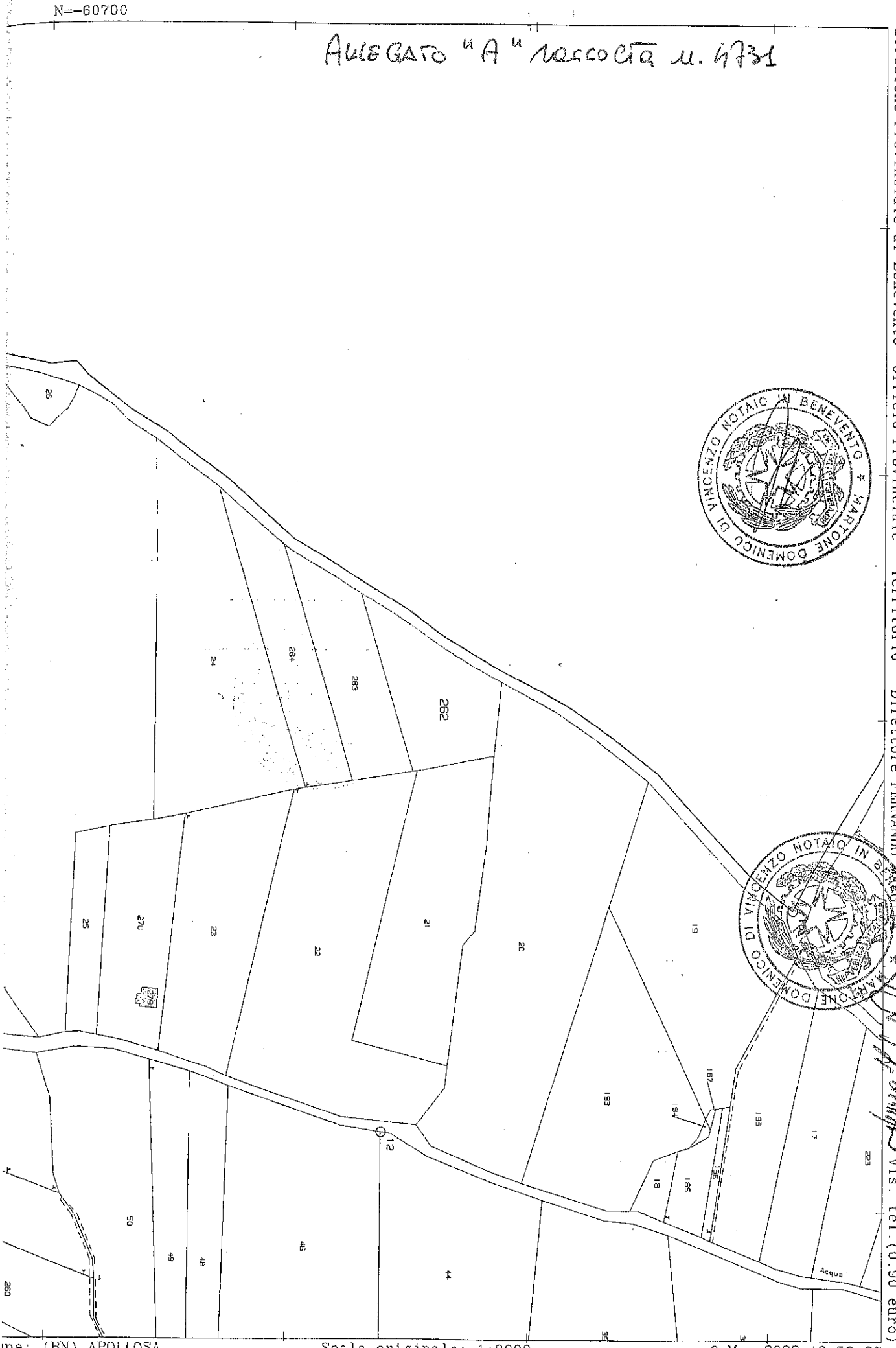
Scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia sotto la personale direzione di me Notaio e completato di mio pugno, consta di fogli sette, facciate ventisette sin qui.

Firmato in originale: Savoia Innocenzo Marco - De Angelis Giancarlo N.Q. - Domenico Martone Notaio - impronta del sigillo.



N=-60700

ALLEGATO "A" raccolta n. 4731



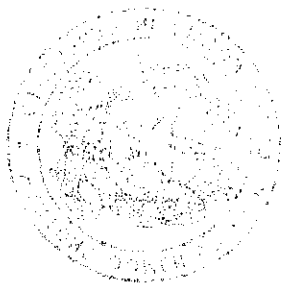
Direzione Provinciale di Benevento Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FERNANDO MARMELLO Vis. tel.(0.90 euro)

ne: (BN) APOLLOSA
io: 8

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

9-Mar-2022 18:59:27
Protcollo pratica T431344/2022

Sviluppo Mappale 1 Foglio 1 Area N. 9

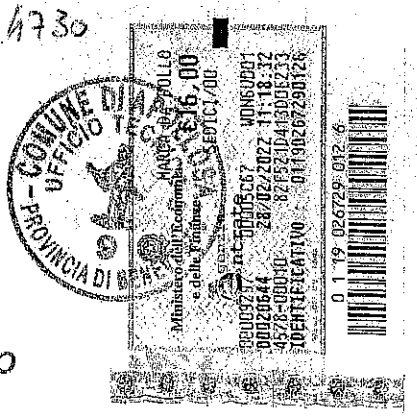


ALLEGATO "C" raccolta n. 4730

ALLEGATO "B" raccolta n. 4731

Comune di Apollosa

Piazza Saponaro
82010 Apollosa (BN)
Tel.: 0824 44004 / Fax : 0824 44497
email: apollosa@tin.it



SETTORE TECNICO
PIANIFICAZIONE ED USO DEL TERRITORIO
- EDILIZIA PRIVATA -

Prot. n° 1312 del 22.02.2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 14

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta pervenuta con prot. n. 1267 a firma del Sig/ra Marsicano Giovanni nato/a a Agropoli il 12.05.1975 e residente a Capaccio-Paestum in via Athena n° 29, intesa ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica per l'immobile/gli immobili di seguito specificato/i;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **38** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3530 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **46** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 6960 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **23** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3900 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **198** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2650 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **17** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2490 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **264** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui

DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO
MARTONE

sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio 8 Numero **263** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto terreno - Foglio 8 Numero **262** del Comune di Apollosa, nel vigente Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera c.c.n. 2 del 07/02/2006, ed approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 19 del 12/01/2007, ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2204 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

Si rilascia, a richiesta di parte, in carta legale, ai sensi ed effetti dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.e.i.

Apollosa li, 22.02.2022

Il Responsabile del Servizio UTC
(Geom. Ferdinando PIROZZI)

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

PUC - NORMATIVA SPECIFICA - ZONA EO

Art. 20
Zona EO - Agricola Ordinaria

Le zone EO sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attivita' agricole e all'insediamento di nuclei e abitazioni, edifici ed attrezzature con esse compatibili ed esclusivamente localizzabili in campo aperto.
L'indice di fabbricabilita' fondiario, calcolato in relazione alle destinazioni colturali in atto documentate, non potra' superare i seguenti valori:
- Per le sole residenze:
(aree boschive, pascolive e incolte).....0,003 mc/mq
(aree seminative e a frutteto)..... 0,03 mc/mq
(aree seminative irrigue con colture pregiate
ed orti a produzione ciclica intensiva)..... 0,05 mc/mq
H = 7,50 m
Df = 10,00 m (o in aderenza)
Dc = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'art. 35 delle presenti Norme di Attuazione
La pendenza delle falde del tetto non deve essere superiore al 35%; numero di piani fuori terra: 2 [.], qualora il piano terreno sia interamente occupato da pertinenze, l'abitazione occupera' un solo piano al livello superiore, fatta eccezione per l'androne di accesso alla scala; i sottotetti dovranno avere [.] un'altezza all'imposta non superiore a 1,40 ml..
Per le necessita' abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale e' consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui, ricadenti nella zona EO, a condizione che sull'intera area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilita' a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potra' consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale e di nuova costruzione di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla L.R. n. 41/84 e L.R. n. 17/2001. E' comunque sempre consentita l'ampliamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, al fine di conseguire adeguamenti igienico-funzionali.
L'edilizia rurale connessa con l'attivita' agrituristica e relative attrezzature, come definita dalla L.R. n 41 del 26/08/1984, e con le attivita' ricettive di cui alla L.R. na 17 del 29/11/2001 segue la disciplina del presente articolo relativa alle realizzazioni pertinenziali.
E' sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della L.R. n.19/2001, con l'esclusione di destinazioni non compatibili con il contesto rurale.
Per lo smaltimento delle acque reflue e scarichi civili, vale quanto prescritto dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale e dalla normativa vigente in materia.
Per le pertinenze:
indice di fabbricabilita' territoriale pari a 0,09 mc/mq.
H = in funzione dell'impianto.
Dette pertinenze debbono denotare, per tipologie edilizie, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unita' immobiliare distinta e disomogenea rispetto all'abitazione.
Sono altresi' consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL. RR. n. 8/95 e 7/96.
Per lo smaltimento dei reflui civili ed industriali vale quanto previsto dal D.Lgs. 152/99 e succ. mod. Tale disciplina, di cui al decreto vale anche per gli edifici distanti piu' di 200 m dalla rete fognaria.
I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino, nonche' le concimaie [.] soggette al D.P.R. 305/56 devono essere ubicati ad almeno 100 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attivita' produttive o attrezzature pubbliche o private. Per gli altri casi valgono le norme previste per le industrie insalubri di 1a classe, cosi' come previsto dal D.M. 05/09/1994.
In caso di allevamenti di animali da ascriversi agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgano le norme dettate dall'art. 216 del T.U.LL.SS. 1265/34 e succ. mod. e int.
Sono inoltre consentiti la realizzazione della viabilita' interpoderale, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate - comunque non inferiore a 1:500 per quanto riguarda il tracciato - che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Repertorio numero 6732 ----------

AUTENTICA DI COPIA

Repubblica Italiana

Io sottoscritto dottor **Domenico Martone**, Notaio per la residenza di Benevento, con studio ivi, alla via Emanuele Caggiano n.18, iscritto al Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino,

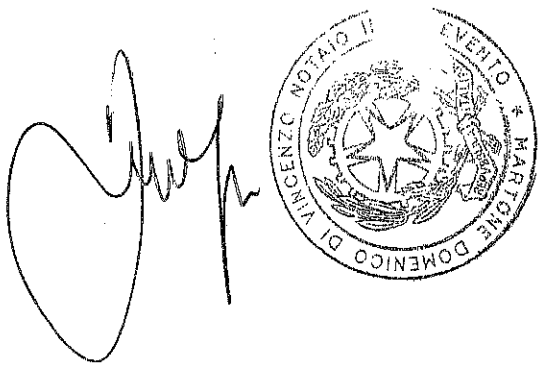
certifico

che la copia fotostatica che precede, composta da tre (3) fogli, per complessive tre (3) facciate occupate dallo scritto, è conforme al proprio originale, il quale trovasi allegato, sotto la lettera "C", al contratto preliminare di compravendita immobiliare ai rogiti di me Notaio, in data 10 marzo 2022, repertorio numero 6731, raccolta numero 4730, in corso di registrazione e di trascrizione dacchè nei termini.

Benevento, nel mio studio quivi ubicato alla via Emanuele Caggiano numero 18, addì dieci marzo duemilaventidue (10.03.2022).

La presente copia, parte riproduzione elettronica e parte riproduzione fotostatica, è conforme al proprio originale munito delle firme a norma di legge, consta, comprensiva dei propri allegati, di fogli nove. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Benevento, addì trenta marzo duemilaventidue (30.03.2022).



Domenico Martone
Notaio

Repertorio n.6736 Raccolta n.4732

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno dieci del mese di marzo, in Benevento, nel mio studio quivi ubicato alla via Emanuele Caggiano n.18,

10 marzo 2022

innanzi a me dottor **Domenico Martone**, Notaio per la residenza di Benevento, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino, alla presenza dei testimoni, idonei ai sensi di legge, come mi confermano, ed a me noti, signori:

Sauchelli Simona, impiegata, nata a Benevento il 13 ottobre 1977 e residente in Benevento, alla via Filippo Capparuccia n.6/C, e

Meoli Vincenzo, geometra, nato ad Apollosa (BN) il 30 novembre 1954 e residente in Apollosa (BN), alla via Monte Mauro n.11,

SONO COMPARSI

SAVOIA VALENTINO ANTONIO, nato a Apollosa (BN) il 18 gennaio 1944, con domicilio, anche fiscale, in Marano di Napoli (NA), alla via Guglielmo Pepe n.7, il quale dichiara di avere il seguente Codice Fiscale SVA VNT 44A18 A330 J e di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma di riferirsi, con il presente atto, a diritti personali,

nel prosieguo indicato semplicemente quale "Parte Promittente

REGISTRATO
Agenzia Entrate
di Benevento
il 29/03/2022
al n. 2773
Serie 1T
€.

TRASCRITTO
Agenzia del Territorio
di BENEVENTO
in data 30/03/2022
ai N.ri 3319/2816

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

Venditrice"; e

la società a responsabilità limitata, costituita in Italia in data 25 novembre 2021, destinata ad avere durata sino al trentuno dicembre duemilacento (31.12.2100) e ad essere disciplinata dal diritto italiano, denominata

"APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA) ed indirizzo di ubicazione quivi, alla via Athena n.29, capitale sociale, interamente versato, euro diecimila virgola zerozero (10.000,00), in difformità alle risultanze del competente registro delle imprese, con impegno assunto dall'infra ad indicarsi amministratore all'aggiornamento dei dati relativi, iscritta, presso la competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Salerno, al numero 493889 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel registro delle imprese 06055390659, nel prosieguo individuata quale "Parte Promissaria Acquirente" ovvero "Società", in persona del signor

De Angelis Giancarlo, nato a Vercelli il 12 aprile 1967, residente in Ponte (BN), alla via Piano n.10, Codice Fiscale DNG GCR 67D12 L750 C,

quale amministratore, munito di pieni poteri e con facoltà di agire disgiuntamente da ultroneo amministratore, e legale rappresentante pro tempore della società ridetta, domiciliato per la carica presso la summenzionata sede legale della so-

cietà al vaglio, e legittimato all'odierna stipula in virtù dei poteri riconosciutigli dalla legge e dai patti disciplinanti il funzionamento della società rappresentata medesima. _

Nel prosieguo la Parte Promittente Venditrice e la Parte Promissaria Acquirente verranno congiuntamente denominate Parti e ciascuna singolarmente Parte. _____

Dell'identità personale dei comparenti, tutti cittadini italiani, nonché della qualifica e dei poteri del costituito signor De Angelis Giancarlo, io Notaio sono certo. _____

Preliminarmente, il signor Savoia Valentino Antonio dichiara che in taluni atti e/o documenti risulta individuato anche quale "Savoia Antonio Valentino, nato ad Apollosa il 18 gennaio 1944", in difformità ai registri di stato civile tenuti presso il Comune di Apollosa (BN), dalle risultanze dei quali, sì come possibile desumere dalla relativa certificazione rilasciata dall'ufficiale di stato civile del suindicato Comune di Apollosa (BN), in data 9 marzo 2022, la quale, previa lettura datane ai comparenti, presenti i testi, si allega, in originale, al presente atto, sotto la lettera **"A"**, dacchè ne costituisca parte integrante e sostanziale, si evince: _____

"Che SAVOIA Antonio Valentino, nato ad Apollosa il 18/01/1944, e SAVOIA Valentino Antonio, nato ad Apollosa il 18/01/1944, SONO LA MEDESIMA PERSONA FISICA e che le esatte generalità dello stesso .... omissis .... sono: COGNOME: SAVOIA; NOMI: VALENTINO ANTONIO; DATA DI NASCITA: 18/01/1944; COMUNE DI

NASCITA: APOLLOSA (BN) Estremi dell'atto di nascita: atto di nascita n.04, parte 1°, serie A - anno 1944.".

Quanto sopra esplicitato, i comparenti, presenti i testi, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono

a) che il signor Savoia Valentino Antonio risulta essere, allo stato, titolare della piena ed esclusiva proprietà di un appezzamento di terreno situato nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Pratola**, avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are ventidue e centiare tre, confinante con bene di proprietà Savoia Vinicio - Giuseppe, con bene di proprietà Savoia Angelo e con bene di proprietà Savoia Silvestro Alessandro, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:

foglio 8, particella 264, seminativo, classe 3, are 22, centiare 3, Reddito Dominicale euro 8,53, Reddito Agrario euro 6,26,

cespite immobiliare promanante dalla maggiore consistenza del primigenio mappale 182 del ridetto foglio 8 giusta tipo di frazionamento di cui alla pratica numero BN0164709, recepito in atti presso l'Agenzia del Territorio di Benevento il 23 luglio 2008 e meglio evidenziato in colore giallo nel prospetto planimetrico il quale, debitamente visionato ed approvato dai comparenti, previa lettura datane ai comparenti,

presenti i testi, dai medesimi comparenti, dai testimoni e da me Notaio debitamente sottoscritto, si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**, onde formarne parte integrante e sostanziale;

b) che il suindicato cespite immobiliare è pervenuto al menzionato signor Savoia Valentino Antonio, in piena ed esclusiva proprietà, in esito alle disposizioni convenzionali perfezionate con atto di divisione ai rogiti Notaio Sandra Sabatelli, residente in Vitulano (BN), in data 29 novembre 2008, connotato dal repertorio numero 19771 e dalla raccolta numero 8174, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 4 dicembre 2008 al numero 10269, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 5 dicembre 2008 al numero 15188 di Registro Generale ed al numero 11533 di Registro Particolare, relativa a diritti pervenuti ai condividenti, in uno al citato signor Savoia Valentino Antonio, i di lui germani signori Savoia Giuseppe - Vinicio, nato ad Apollosa (BN) il 9 gennaio 1949 e Savoia Innocenzo Marco, nato ad Apollosa (BN) il 25 aprile 1942, giusta

b1) successione mortis causa "ab intestato" del signor Savoia Ernesto, il quale era nato ad Apollosa (BN) il 6 giugno 1913 e deceduto in Napoli, luogo del proprio ultimo domicilio, il 9 febbraio 1991, lasciando a sè superstiti, quali unici chiamati all'eredità, come tali destinati a subentrare, nelle quote

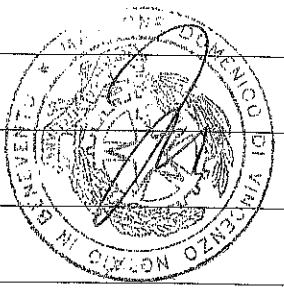
loro ex lege riservate, nel patrimonio ereditario relitto dal menzionato de cuius, comprensivo, inter alia, la piena proprietà della consistenza immobiliare al vaglio, la di lui coniuge signora Rossi Maria Immacolata, nata ad Apollosa (BN) il 22 settembre 1916 ed i di loro figli signori Savoia Giuseppe - Vinicio, Savoia Valentino Antonio e Savoia Innocenzo Marco, tutti innanzi generalizzati, e Savoia Maria Giovanna, nata ad Apollosa (BN) il 12 gennaio 1941, il tutto come si evince dalla relativa dichiarazione di successione, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli il 6 agosto 1991 e classificata al numero 5249, volume 3373 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 13 ottobre 1993 al numero 8874 di Registro Generale ed al numero 7811 di Registro Particolare);

b2) successione mortis causa "ab intestato" della menzionata signora Rossi Maria Immacolata, innanzi generalizzata, deceduta in Napoli, luogo del proprio ultimo domicilio, il dì 1 agosto 2001, lasciando a sè superstiti, quali unici chiamati all'eredità, come tali destinati a subentrare, nelle quote loro ex lege riservate, nel patrimonio ereditario relitto dal menzionato de cuius, comprensivo, inter alia, una quota ideale corrispondente ad un terzo (1/3) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare al vaglio, i di lei figli signori Savoia Giuseppe - Vinicio, Savoia Valentino Antonio,

Savoia Innocenzo Marco e Savoia Maria Giovanna, tutti innanzi generalizzati, il tutto come si evince dalle relative dichiarazioni di successione, ambedue presentate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, e precisamente:

- dichiarazione di successione del 29 gennaio 2002, classificata al numero 607, volume 4381 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 6 novembre 2007 al numero 16077 di Registro Generale ed al numero 9830 di Registro Particolare), e

- dichiarazione di successione del 15 maggio 2008, classificata al numero 1156, volume 69 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 5 agosto 2008 al numero 9985 di Registro Generale ed al numero 7329 di Registro Particolare); e



b3) atto di compravendita, parte venditrice integrata dalla citata signora Savoia Maria Giovanna, sopra generalizzata, ai rogiti medesimo Notaio Sandra Sabatelli, stessa residenza di cui innanzi, in data 30 agosto 2008, repertorio numero 19640, raccolta numero 8066, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 2 settembre 2008 al numero 7844, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 3 settembre 2008 al numero 10682 di Registro Generale ed al numero 7906 di Regi-

stro Particolare, strumento negoziale a mezzo del quale la detta signora Savoia Maria Giovanna ha trasferito ai di lei germani signori Savoia Innocenzo Marco e Savoia Giuseppe - Vinicio, i quali, contestualmente, hanno accettato ed acquistato, in comune pro indiviso ed in ragione di quote ideali uguali, manente il regime della separazione dei beni con i rispettivi coniugi, una quota ideale corrispondente ai complessivi duecentocinquanta millesimi (250/1000) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare al vaglio, il tutto con precisazione della circostanza che la suindicata divisione ai rogiti Notaio Sandra Sabatelli, residente in Vitulano (BN), in data 29 novembre 2008, connotata dal repertorio numero 19771 e dalla raccolta numero 8174, risulta essere caratterizzata da trascrizioni, effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento, in data 27 gennaio 2022, rispettivamente connotate dai numeri 814 e 815 di Registro Generale e dai numeri 707 e 708 di Registro Particolare, eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2648 cod.civ., quali accettazioni tacite delle relitte eredità dei citati de cuius signori Savoia Ernesto e Rossi Maria Immacolata;

c) che la società "APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L." è un soggetto giuridico il quale 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 proveniente da fonti rinnovabili e, 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;

d) che, nel perseguimento dei propri obiettivi programmatici, la Società, previo mancato avveramento delle condizioni risolutive infra ad esplicitarsi, intende acquistare la porzione di terreno innanzi analiticamente individuata e descritta, al fine della realizzazione di un impianto fotovoltaico (nel prosieguo indicato quale "Impianto Fotovoltaico");

e) che la Parte Promittente Venditrice si è dichiarata disposta a vendere la porzione di terreno al vaglio secondo i termini e le condizioni di seguito precisati.

Tanto premesso

le parti, la società come rappresentata, presenti i testi, convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Premesse ed allegati

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare di compravendita (il **"Preliminare"**).

Articolo 2 - Oggetto del preliminare

2.1 Il signor **Savoia Valentino Antonio** promette di vendere alla società **"APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L."**, la quale, agendo a mezzo del proprio costituito legale rappresentante si come in

epigrafe legittimato, promette di acquistare, per sé e/o per persona fisica o giuridica da nominare, la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno già in premessa individuato e descritto, situato, lo si ripete, nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Pratola**, avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are ventidue e centiare tre, confinante con bene di proprietà Savoia Vinicio - Giuseppe, con bene di proprietà Savoia Angelo e con bene di proprietà Savoia Silvestro Alessandro, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:_____

foglio 8, particella 264, seminativo, classe 3, are 22, centiare 3, Reddito Dominicale euro 8,53, Reddito Agrario euro 6,26,_____

cespite immobiliare promanante dalla maggiore consistenza del primigenio mappale 182 del ridetto foglio 8 giusta tipo di frazionamento di cui alla pratica numero BN0164709, recepito in atti presso l'Agenzia del Territorio di Benevento il 23 luglio 2008 e meglio evidenziato in colore giallo nel prospetto planimetrico innanzi allegato sotto la lettera "B".____

2.2 Per effetto del presente contratto, pertanto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, ed a procurare alla Parte Promissaria Acquirente l'acquisto del diritto di piena proprietà, come meglio sopra descritto._____

2.3 La Parte Promittente Venditrice, sin dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, concede alla Parte Promissaria Acquirente la disponibilità dell'appezzamento di terreno in considerazione al solo fine di consentire alla medesima di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'Impianto Fotovoltaico e delle opere connesse, nonché a garantire quanto espressamente indicato nel successivo articolo 8).

Articolo 2 bis - Provenienza

2 bis.1 Quanto alla provenienza, il signor Savoia Valentino Antonio richiama quanto esplicitato alla lettera b) della precedente premessa.

Articolo 3 - Prezzo della compravendita

3.1 Il prezzo della compravendita di cui al presente contratto preliminare è convenuto in complessivi **euro ottomilaottocentododici virgola zerozero (8.812,00)** (di seguito indicato quale "Prezzo").

3.2 Ad ogni possibile effetto di legge e per quanto occorra, atteso, peraltro, che il presente atto non è destinato, per sua natura, a produrre effetti traslativi immediati, i comparenti signori Savoia Valentino Antonio e De Angelis Giancarlo, quest'ultimo agendo nella suindicata qualità, da me Notaio resi edotti in ordine alle conseguenze, anche penali, delle dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione ammini-

strativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 numero 445, e successive modifiche ed integrazioni, nonchè ai sensi, per gli effetti e per le finalità di cui al Decreto Legge 4 luglio 2006, n.223, come successivamente convertito con modifiche ed integrazioni nella Legge 4 agosto 2006 numero 248, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:

i) che il presente contratto preliminare è stato perfezionato senza avvalersi, sino ad oggi, di mediatori ai sensi degli articoli 1754 e seguenti cod.civ. e senza aver sostenuto alcuna spesa di mediazione;

ii) che, del sopra quantificato prezzo, per espresso accordo convenuto tra le Parti:

- euro sessantasei virgola zerozero (66,00) verranno corrisposti, dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice, mediante strumenti giuridicamente idonei, a titolo di acconto, entro il termine perentorio di giorni cinque (5) dalla sottoscrizione del presente contratto;

ii) i residui euro ottomilasettecentoquarantasei virgola zerozero (8.746,00) verranno corrisposti, mediante strumenti giuridicamente idonei, dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente venditrice alla stipula del contratto definitivo di compravendita, il quale dovrà essere perfezionato, innanzi a pubblico ufficiale da scegliersi ad opera della

Parte Promissaria Acquirente, entro il termine ultimo di ventiquattro (24) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare e, comunque, subordinatamente al mancato avveramento delle condizioni risolutive di cui ai successivi articoli 6) e 9).

3.3 Viene sin d'ora convenuto tra le Parti, l'ente come rappresentato, che la Società avrà facoltà di prorogare il sopra statuito termine di ventiquattro (24) mesi di ulteriori dodici (12) mesi, versando alla controparte un ulteriore acconto di euro cinquantacinque virgola zerozero (55,00) e comunicando la detta volontà di proroga almeno quindici (15) giorni prima della scadenza del termine di cui innanzi.

3.4 Resta assolutamente ferma ed impregiudicata la disposizione normativa di cui all'articolo 2645 bis, numero 3, cod.civ..

3.5 La Parte Promissaria Acquirente verrà immessa nel possesso giuridico della consistenza immobiliare promessa in vendita contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 A far data dalla sottoscrizione del presente Preliminare, la Parte Promittente Venditrice conferisce alla Parte Promissaria Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere all'appezzamento di terreno dedotto nel presente atto per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preli-

minare che potrà risultare necessaria e/o utile per lo sviluppo dell'impianto fotovoltaico progettato, 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 della Parte Promissaria Acquirente.

4.2 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 definitivo di compravendita e del pagamento del prezzo convenuto per il trasferimento immobiliare de quo.

4.3 La Parte Promittente Venditrice conferisce, inoltre, alla Parte Promissaria Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto della pianificata 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 e/o utili, ciò ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria Acquirente, il tutto al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'impianto fotovoltaico pianificato presso la proprietà ad acquisirsi.

4.4 La Parte Promittente Venditrice si impegna a collaborare fattivamente con la Parte Promissaria Acquirente per il conseguimento delle finalità previste dal presente articolo.

Articolo 5 - Urbanistica

5.1 Ad ogni possibile effetto di legge, si allega, al presente

atto, sotto la lettera "C", onde formarne parte integrante e sostanziale, previa lettura datane ai comparenti, presenti i testi, in copia da me Notaio certificata conforme in data odierna, contraddistinta dal repertorio numero 6733, il quale trovasi allegato, in originale, all'atto ai miei rogiti in data odierna, in corso di registrazione e di trascrizione dacchè nei termini, connotato dal numero 6731 di repertorio e dal numero 4730 di raccolta, il certificato di destinazione urbanistica inerente, inter alia, alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, rilasciato dal competente Comune di Apollosa (BN), in data 22 febbraio 2022, contraddistinto dal numero di protocollo 1312, dalle risultanze del quale è possibile evincere che il cespite immobiliare in considerazione ricade in "zona EO Agricola Ordinaria", circostanza della quale i comparenti si professano pienamente edotti.

La Parte Promittente Venditrice dichiara:

- al riguardo che, dal momento del rilascio di detto certificato e sino alla data odierna, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti,
- che, con riguardo alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, non sussistono ordinanze di sospensione di cui al comma settimo dell'articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 numero 380, e successive modifiche ed integrazioni,
- a mero titolo prudenziale ed in ossequio all'articolo 10

della Legge 21 novembre 2000 numero 353, che la consistenza immobiliare negoziata con il presente atto non è mai stata percorsa dal fuoco e, pertanto, non rientrano negli elenchi di cui alla fonte normativa da ultima citata.

Articolo 6 - Condizione risolutiva

6.1 Costituisce condizione risolutiva del presente contratto preliminare il mancato ottenimento da parte della Parte Promissaria Acquirente di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi ed i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico pianificato e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, l'esito negativo della verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della Parte Promissaria Acquirente e le mancate effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso Impianto Fotovoltaico, il tutto entro e non oltre il termine massimo sì come stabilito al precedente articolo 3), come eventualmente prorogato.

6.2 In caso di avveramento della condizione risolutiva, di cui la Società si obbliga a dare tempestiva comunicazione scritta alla Parte Promittente Venditrice tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il presente Preliminare cesserà di produrre i propri effetti senza obbligo per la Parte Promissaria Acquirente di procedere all'acquisto di quanto dedotto nel presente atto, fatto salvo il diritto della Parte Promittente Venditrice di trattenere le somme versate sino a tale

data a titolo di acconto.

Articolo 7 - Consegna

7.1 La Società sarà immessa nel possesso giuridico e nel materiale godimento dell'appezzamento di terreno oggetto del presente atto, libero e vuoto da persone e cose, dal momento della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Dal momento della consegna l'acquirente ne godrà i frutti e sopporterà i relativi oneri.

7.2 La pianificata compravendita, inerente, sì come attestato dalle parti contraenti, la società come rappresentata, a nudo suolo privo di fabbricati, è destinata ad essere perfezionata a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare come sopra promessa in vendita trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, le accessioni, le dipendenze, le pertinenze e le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, se esistenti e legalmente costituite, tali per legge ovvero per destinazione, ovvero emergenti dallo stato dei luoghi, il tutto sì come legittimamente pervenuto alla Parte Promittente Venditrice, sulla scorta della vicenda acquisitiva di cui innanzi, e dalla medesima sino ad oggi goduto.

Articolo 8 - Garanzie

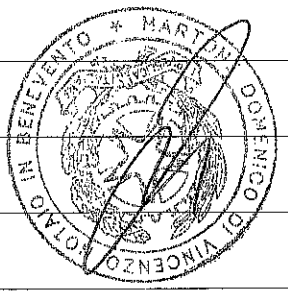
8.1 La Parte Promittente Venditrice è incontestata, libera ed esclusiva titolare della piena proprietà dell'appezzamento di terreno promesso in vendita e dichiara e garantisce che la

consistenza immobiliare al vaglio è e sarà, sino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, libera da usufrutto, oneri, canoni, censi, livelli, privilegi, anche di carattere fiscale, servitù, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziali, pendenti o imminenti, pretese di terzi, diritti di prelazioni, anche legale, a terzi spettanti, che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della consistenza immobiliare al vaglio, la sua disponibilità ed il suo valore economico, risultando, in ogni caso, la consistenza immobiliare dedotta nel presente atto adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 9), normativamente statuito dalla Legge 26 maggio 1965 numero 590 e dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817 in favore di eventuali aventi diritto.

8.2 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 Promittente Venditrice si obbliga a procedere a proprie cura e spese alla cancellazione dei detti gravami anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula

dello stesso.

8.3 In ogni caso le Parti, la società come rappresentata, concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Promittente Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a proprie 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 consistenza immobiliare al vaglio; a tal fine la Parte Promittente Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Promissaria 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 dedotta in contratto.



8.4 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla proprietà dedotta in contratto e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Parte Promissaria Acquirente stipulino il contratto definitivo.

8.5 La Parte Promittente Venditrice garantisce, altresì, che, alla stipula del contratto definitivo di compravendita:

- nessun terzo avrà la titolarità di alcun diritto reale od obbligatorio, ivi ricompresi diritti personali di godimento, sulla consistenza immobiliare oggetto del presente atto e che

essa non è né sarà oggetto di alcun procedimento o provvedimento amministrativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la sua piena proprietà o il suo libero godimento;

- tutti gli adempimenti normativi e regolamentari tra i quali quelli tributari relativi alla proprietà di specie saranno stati regolarmente compiuti;

- non saranno pendenti o minacciati procedimenti civili, giurisdizionali o arbitrali, fiscali o amministrativi o contestazioni di qualsiasi genere relativamente alla proprietà in considerazione;

- la proprietà non sarà interessata da alcun provvedimento di natura ablatoria o che comunque abbia l'effetto di pregiudicare o limitare il diritto di proprietà o il libero godimento della stessa e non saranno stati iniziati procedimenti preordinati all'adozione di tali provvedimenti.

8.6 Ferme restando le garanzie di legge, la Parte Promittente Venditrice si impegna a tenere manlevata la Società da qualunque danno o pregiudizio che a quest'ultima dovesse derivare a seguito della violazione delle garanzie di cui sopra.

8.7 La Parte Promittente Venditrice, inoltre, dichiara e garantisce alla data di sottoscrizione del presente Preliminare di non essere a conoscenza di avere alcun procedimento penale in corso.

8.8 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce, ai

fini della stipula del presente contratto e del contratto definitivo, che l'appezzamento di terreno oggetto del presente Preliminare non è, né sarà, soggetto ad opere di bonifica e/o messa in sicurezza, ai sensi della vigente normativa ambientale.

Articolo 9 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi 26 maggio 1965 numero 590 e dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817

9.1 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 menzionata Legge numero 590/1965 e dalla suindicata Legge numero 817/1971; a tal fine, onde consentire l'attivazione dei meccanismi normativamente statuiti, la detta Parte Promittente Venditrice si obbliga ad effettuare le notifiche di rito entro cinque (5) giorni dalla registrazione del presente contratto.

9.2 La Parte Promittente Venditrice si obbliga, altresì, a dare tempestiva comunicazione, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, alla Parte Promissaria Acquirente sia delle notifiche innanzi citate sia dell'eventuale volontà degli aventi diritto di esercitare il diritto di prelazione.

9.3 La comunicazione di cui al precedente punto 9.1 dovrà:

i) essere caratterizzata dalla trasmissione del presente Preliminare, con indicazione del nome dell'acquirente, del come sopra quantificato prezzo di compravendita e delle altre

norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione;

ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica ovvero con piego raccomandato aperto; in merito, la Parte Promittente Venditrice dovrà fornire, non appena tecnicamente possibile, alla Parte Promissaria Acquirente l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto.

9.4 Viene tra le parti contraenti, la Società come rappresentata, precisato che ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario.

9.5 La Parte Promittente Venditrice sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinunzia al diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate, nel rispetto delle modalità normativamente previste, successivamente all'avvenuta notifica come innanzi disciplinata.

9.5 Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa espresso rinvio al disposto normativo di cui all'articolo 8 della menzionata Legge numero 590/1965.

9.6 Resta inteso e pattuito tra le Parti, la Società come rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà re-

cedere dal presente contratto, in qualsiasi momento ed a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della Parte Promittente Venditrice delle somme previamente versate:

i) immediatamente, all'atto della ricezione ad opera della Parte Promittente Venditrice delle comunicazioni da parte degli aventi diritto finalizzate all'esercizio del diritto di prelazione loro spettante, e

ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi diritto che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo corrispondente al prezzo di acquisto della consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, versamento da effettuarsi, come innanzi evidenziato, entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario.

9.7 Costituisce, pertanto, ulteriore condizione risolutiva del presente contratto preliminare, l'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, con versamento del prezzo di acquisto, nelle modalità convenute, ad opera degli aventi diritto alla prelazione medesima, condizione quest'ultima posta esclusivamente a vantaggio della Parte Promissaria Acquirente, la quale potrà, in qualunque momento, rinunziarvi in tutto o in parte.

Articolo 10 - Comunicazioni ed elezione di domicilio

10.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente

contratto, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente contratto, si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai seguenti indirizzi:

- quanto alla Parte Promittente Venditrice, presso l'indirizzo in epigrafe indicato;

- quanto alla Parte Promissaria Acquirente, presso la sede legale della medesima, ubicata in Capaccio Paestum (SA), alla via Athena n.29, cap 84047.

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

10.3 Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio inviandone comunicazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'altra Parte.

Articolo 11 - Spese e registrazione

11.1 Le spese di registrazione del presente Preliminare così come le spese notarili sono a carico della Società.

11.2 Il contratto definitivo sarà soggetto alle imposte previste dalla legge in vigore alla data di stipula.

11.3 Le spese (comprese quelle notarili), imposte e tasse del contratto definitivo, oltre che quelle annesse e dipendenti, saranno a carico della Società.

11.5 La Parte Promissaria Acquirente si impegna, a proprie esclusive cure e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo di compravendita, a procedere agli adempi-

menti, anche di natura pubblicitaria, connessi alla sopravvenuta inefficacia del presente contratto Preliminare.

Articolo 12 - Ipoteca legale

12.1 Le Parti, la società come rappresentata, pur considerata l'assenza di effetti traslativi immediati promananti dal presente contratto, rinunziano, per quanto occorrer possa, all'ipoteca legale, con espresso esonero per la competente Autorità da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 13 - Cessione dei diritti

13.1 Si conviene espressamente tra le Parti, la società come rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà cedere la posizione contrattuale derivante dal presente contratto preliminare a terzi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1406 e seguenti cod.civ., e ciò sino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita; a tal uopo, la Parte Promittente Venditrice presta, sin d'ora, ad ogni possibile effetto di legge, il proprio consenso alla suddetta cessione del contratto.

Articolo 14 - Clausola risolutiva espressa

14.1 Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, si conviene, in favore della Parte Promissaria Acquirente, la risoluzione di diritto del presente contratto preliminare qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute nell'articolo 8) del presente contratto risultassero non conformi al vero, e/o

ii) gli impegni assunti dal predetto articolo 8) non venissero rispettati.

14.2 La presente è da intendersi quale clausola risolutiva espressa ai sensi dell'articolo 1456 cod.civ.. Pertanto al verificarsi di uno degli eventi sopra specificati, il contratto si intenderà risolto a seguito di comunicazione effettuata dalla parte interessata alla parte inadempiente, a norma del secondo comma del suddetto articolo 1456 cod.civ., a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, salvo che la stessa Parte Promissaria Acquirente non voglia, invece, mantenere in vita il contratto e chiedere, comunque, il risarcimento dei danni subiti.

Articolo 15 - Completezza e modifiche contrattuali

15.1 Il presente contratto integra tutte le intese intervenute tra le Parti ed innova qualsiasi precedente intesa scritta o verbale.

15.2 Qualsiasi modifica del presente contratto dovrà essere formalizzata per iscritto a pena di nullità.

15.3 Nessuna interpretazione, modifica o rinuncia di una qualsiasi delle disposizioni del Preliminare sarà vincolante per le Parti, a meno che risulti da atto scritto, sottoscritto dalle stesse.

Articolo 16 - Foro competente

16.1 Le Parti, la società come rappresentata, convengono e stabiliscono di comune accordo che per qualsiasi controversia

dovesse insorgere in ordine all'adempimento e/o all'interpretazione del Preliminare sarà competente a decidere in via esclusiva il Foro previsto dalla Legge.

Articolo 17 - Esecuzione in forma specifica

17.1 In caso di inadempimento di una delle due parti all'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita, l'altra, previa esecuzione della propria prestazione ovvero offerta della stessa, potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 cod.civ..

17.2 Ai fini predetti, l'invito a presentarsi innanzi ad un notaio per la stipula del contratto definitivo di compravendita, da spedirsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sarà sufficiente a configurare l'offerta di cui al disposto normativo dell'articolo 2932 cod.civ..

Articolo 18 - Varie

18.1 Il Preliminare, per espressa manifestazione volitiva delle parti contraenti, sarà regolato dalla Legge italiana.

18.2 La Parte Promittente Venditrice prende atto che i dati personali inerenti essa Parte Promittente Venditrice stessa vengono raccolti e trattati per l'esecuzione di finalità strettamente correlate alla instaurazione, prosecuzione e gestione contabile del rapporto contrattuale, come meglio specificato nell'informativa sul trattamento dati ex articolo 13 Regolamento UE 679/2016 ("GDPR") che la Parte Promittente

Venditrice dichiara di aver ricevuto contestualmente alla sottoscrizione del presente Preliminare. Un eventuale rifiuto a conferire i detti dati o al perseguimento delle indicate finalità, avrà come conseguenza l'impossibilità di instaurare e proseguire il rapporto contrattuale.

A fini fiscali, i comparenti mi dichiarano che tra le parti non possono interocorrere i rapporti di cui all'articolo 26 del D.p.R. 26 aprile 1986 numero 131.

Del che richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale, presenti i testi ed unitamente agli allegati tutti, ho dato lettura ai costituiti, che, da me interpellati, riconosciutolo conforme alla propria volontà, lo approvano e lo sottoscrivono, in uno all'allegato sotto la lettera "B", con i testimoni e me Notaio nei modi di legge, alle ore dodici e minuti primi trenta (12.30).

Scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia sotto la personale direzione di me Notaio e completato di mio pugno, consta di fogli sette, facciate ventotto sin qui.

Firmato in originale: Savoia Valentino Antonio - De Angelis Giancarlo N.Q. - Simona Sauchelli teste - Vincenzo Meoli teste - Domenico Martone Notaio - impronta del sigillo.

ALLEGATO "A"
raccolta n. 4732

Comune di Apollosa

Piazza Pasquale Saponaro, 1 – 82030 Apollosa

AREA III°
U.O. Ufficio dello stato civile

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

A richiesta verbale di parte ;
Visto l'art. 450, 3° comma del C.C.;
Vista la nota del Ministero di Grazia e Giustizia, Dir. Gen. AA.CC.I.L.PP. n. 1/150 – FG. (67) 6330 del 30-11-1967
Visti gli atti d'ufficio;
Visto il registro degli atti di nascita di questo Comune, anno **1944** ;

D I C H I A R A

Che SAVOIA Antonio Valentino, **nato ad Apollosa il** 18/01/1944, e SAVOIA Valentino Antonio, **nato ad** Apollosa **il** 18/01/1944,

SONO LA MEDESIMA PERSONA FISICA

e che le esatte generalità dello stesso, ai sensi della nota del Ministero di Grazia e Giustizia, Dir. Gen. AA.CC.I.L.PP. n. 1/150 – FG. (67) 6330 del 30-11-1967, sono:

COGNOME: SAVOIA ;
NOMI : VALENTINO ANTONIO;
DATA DI NASCITA : 18/01/1944;
COMUNE DI NASCITA : APOLLOSA (BN)
Estremi dell'atto di nascita: atto di nascita n. 04**, parte** 1° **, serie** A - anno 1944**;**

Si rilascia a richiesta di parte per gli usi consentiti dalla vigente normativa,in esenzione dell'imposta di bollo, ai sensi dell'art.7 della legge 29.12.1990 n.405 e art. 5 D.M. Finanze 20/8/1992.

Apollosa, 09/03/2022

L'Ufficiale dello stato civile
(Angelo Savoia)

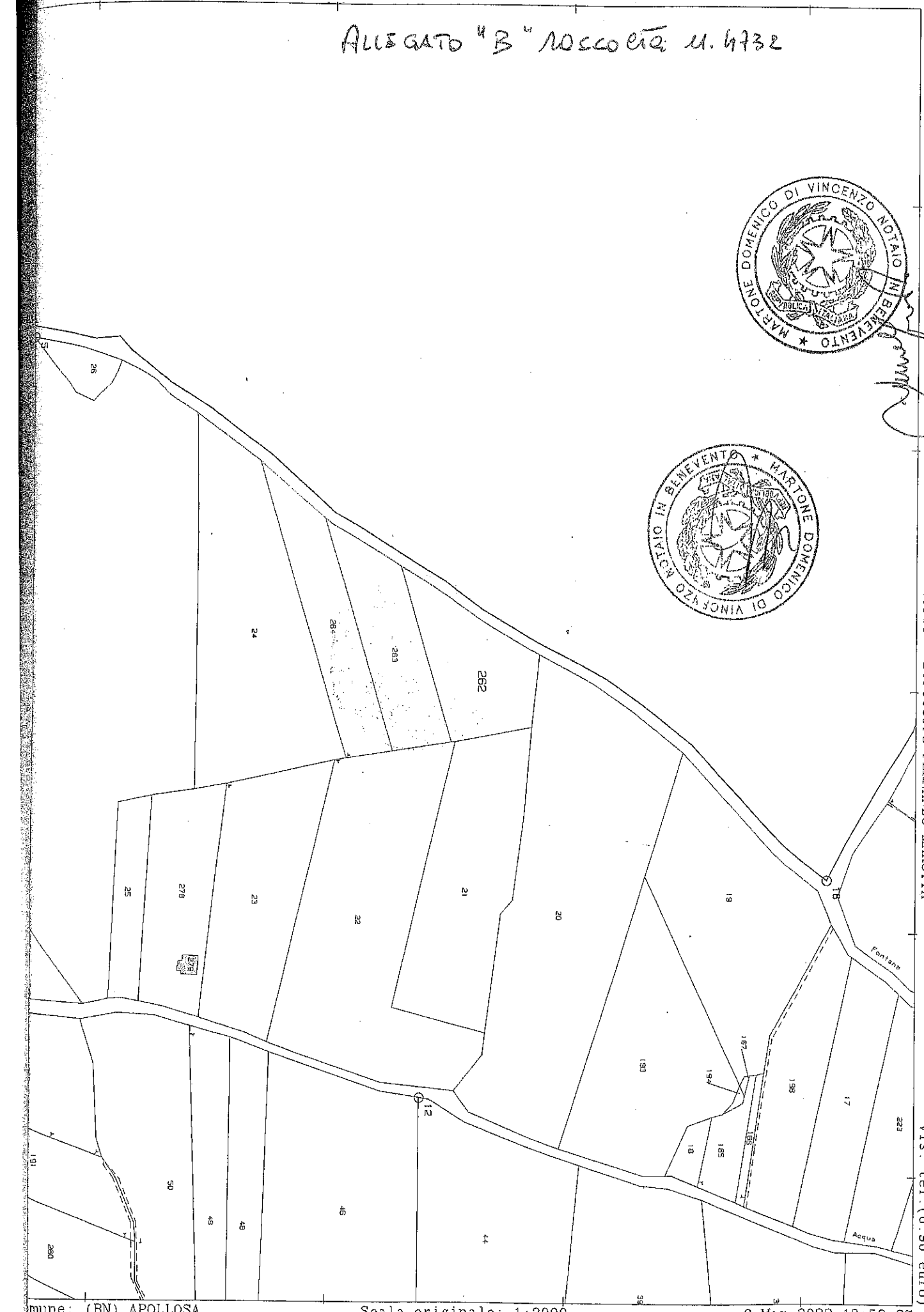
diritto esatto :esente
(art. 110 DPR 396/00)

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE A AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI.

VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO
MARTORE DOMENICO DI

N=-60700

ALLEGATO "B" rep. n. 4732



MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

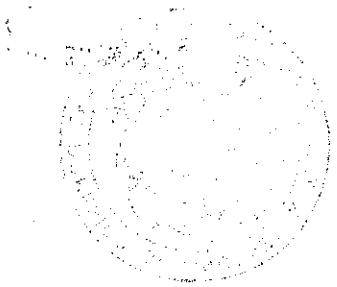
Direzione Provinciale di Benevento Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FERNANDO MAROTTA Vis. tel. (0.90 euro)

mune: (BN) APOLLOSA
glio: 8

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

9-Mar-2022 18:59:27
Protocollo pratica T431344/2022

Agenzia Mercato N. 21



DI VINCENZO NOTAIO
MARTONE DOMENICO

Allegato "e" raccolta n. 4730

Allegato "e" raccolta n. 4732

Comune di Apollosa

Piazza Saponaro
82010 Apollosa (BN)
Tel.: 0824 44004 / Fax : 0824 44497
email: apollosa@tin.it

SETTORE TECNICO
PIANIFICAZIONE ED USO DEL TERRITORIO
- EDILIZIA PRIVATA -

Prot. n° 1312 del 22.02.2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 14

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta pervenuta con prot. n. 1267 a firma del Sig/ra Marsicano Giovanni nato/a a Agropoli il 12.05.1975 e residente a Capaccio-Paestum in via Athena n° 29, intesa ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica per l'immobile/gli immobili di seguito specificato/i;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **38** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3530 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **46** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 6960 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **23** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3900 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **198** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2650 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **17** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2490 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **264** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui

DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO
MARTONE

sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto terreno - Foglio 8 Numero 263 nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto terreno - Foglio 8 Numero 262 del Comune di Apollosa, nel vigente Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera c.c.n. 2 del 07/02/2006, ed approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 19 del 12/01/2007, ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2204 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

Si rilascia, a richiesta di parte, in carta legale, ai sensi ed effetti dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.e.i.

Apollosa li, 22.02.2022

Il Responsabile del Servizio UTC
(Geom. Ferdinando PIROZZI)

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

PUC - NORMATIVA SPECIFICA - ZONA EO

Art. 20
Zona EO - Agricola Ordinaria

Le zone EO sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attivita' agricole e all'insediamento di nuclei e abitazioni, edifici ed attrezzature con esse compatibili ed esclusivamente localizzabili in campo aperto.
L'indice di fabbricabilita' fondiario, calcolato in relazione alle destinazioni colturali in atto documentate, non potra' superare i seguenti valori:
- Per le sole residenze:
(aree boschive, pascolive e incolte).....0,003 mc/mq
(aree seminative e a frutteto)..... 0,03 mc/mq
(aree seminative irrigue con colture pregiate
ed orti a produzione ciclica intensiva)..... 0,05 mc/mq
H = 7,50 m
Df = 10,00 m (o in aderenza)
Dc = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'art. 35 delle presenti Norme di Attuazione
La pendenza delle falde del tetto non deve essere superiore al 35%; numero di piani fuori terra 2 [.] qualora il piano terreno sia interamente occupato da pertinenze, l'abitazione occupera' un solo piano al livello superiore, fatta eccezione per l'androne di accesso alla scala; i sottotetti dovranno avere [.] un'altezza all'imposta non superiore a 1,40 ml..
Per le necessita' abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale e' consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui, ricadenti nella zona EO, a condizione che sull'intera area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilita' a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potra' consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale e di nuova costruzione di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla L.R. n. 41/84 e L.R. n. 17/2001. E' comunque sempre consentita l'ampliamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, al fine di conseguire adeguamenti igienico-funzionali.
L'edilizia rurale connessa con l'attivita' agrituristica e relative attrezzature, come definita dalla L.R. n 41 del 28/08/1984, e con le attivita' ricettive di cui alla L.R. na 17 del 29/11/2001 segue la disciplina del presente articolo relativa alle realizzazioni pertinenziali.
E' sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della L.R. n.19/2001, con l'esclusione di destinazioni non compatibili con il contesto rurale.
Per lo smaltimento delle acque reflue e scarichi civili, vale quanto prescritto dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale e dalla normativa vigente in materia.
Per le pertinenze:
indice di fabbricabilita' territoriale pari a 0,09 mc/mq.
H = in funzione dell'impianto.
Dette pertinenze debbono denotare, per tipologie edilizie, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unita' immobiliare distinta e disomogenea rispetto all'abitazione.
Sono altresi' consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL. RR. n. 8/95 e 7/96.
Per lo smaltimento dei reflui civili ed industriali vale quanto previsto dal D.Lgs. 152/99 e succ. mod. Tale disciplina, di cui al decreto vale anche per gli edifici distanti piu' di 200 m dalla rete fognaria.
I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino, nonche' le concimaie [.] soggette al D.P.R. 305/56 devono essere ubicati ad almeno 100 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attivita' produttive o attrezzature pubbliche o private. Per gli altri casi valgono le norme previste per le industrie insalubri di 1a classe, cosi' come previsto dal D.M. 05/09/1994.
In caso di allevamenti di animali da ascriversi agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgano le norme dettate dall'art. 216 del T.U.LL.SS. 1265/34 e succ. mod. e int.
Sono inoltre consentiti la realizzazione della viabilita' interpoderale, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate - comunque non inferiore a 1:500 per quanto riguarda il tracciato - che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Repertorio numero 6733 ----------

AUTENTICA DI COPIA

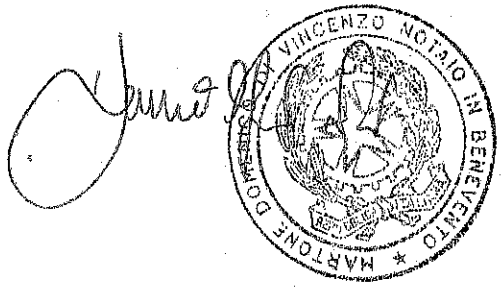
Repubblica Italiana

Io sottoscritto dottor **Domenico Martone**, Notaio per la residenza di Benevento, con studio ivi, alla via Emanuele Caggiano n.18, iscritto al Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino,

certifico

che la copia fotostatica che precede, composta da tre (3) fogli, per complessive tre (3) facciate occupate dallo scritto, è conforme al proprio originale, il quale trovasi allegato, sotto la lettera "C", al contratto preliminare di compravendita immobiliare ai rogiti di me Notaio, in data 10 marzo 2022, repertorio numero 6731, raccolta numero 4730, in corso di registrazione e di trascrizione dacchè nei termini.

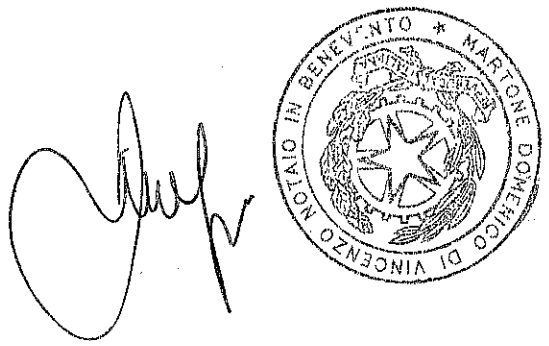
Benevento, nel mio studio quivi ubicato alla via Emanuele Caggiano numero 18, addì dieci marzo duemilaventidue (10.03.2022).



NOTAIO IN BENEVENTO * MARTONE DOMENICO DI VINCENZO

La presente copia, parte riproduzione elettronica e parte riproduzione fotostatica, è conforme al proprio originale munito delle firme a norma di legge, consta, comprensiva dei propri allegati, di fogli dieci. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Benevento, addì trenta marzo duemilaventidue (30.03.2022).



Domenico Martone
Notaio

Repertorio n.6731 Raccolta n.4730

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno dieci del mese di marzo, in Benevento, nel mio studio quivi ubicato alla via Emanuele Caggiano n.18,

10 marzo 2022

innanzi a me dottor **Domenico Martone**, Notaio per la residenza di Benevento, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino,

SONO COMPARSI

SAVOIA GIUSEPPE - VINICIO, nato ad Apollosa (BN) il 9 gennaio 1949, con domicilio, anche fiscale, in Napoli, alla via Raffaele Morghen n.187, il quale dichiara di avere il seguente Codice Fiscale SVA VCG 49A09 A330 N e di essere coniugato in regime di separazione dei beni,

nel prosieguo indicato semplicemente quale "Parte Promittente Venditrice"; e

la società a responsabilità limitata, costituita in Italia in data 25 novembre 2021, destinata ad avere durata sino al trentuno dicembre duemilacento (31.12.2100) e ad essere disciplinata dal diritto italiano, denominata

"APOLLOSA SOLAR PARk S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA) ed indirizzo di ubicazione quivi, alla via Athena n.29, capitale sociale, interamente versato, euro diecimila

REGISTRATO
Agenzia Entrate
di Benevento
il 29/03/2022
al n. 2768
Serie 1T
€.

TRASCRITTO
Agenzia del Territorio
di BENEVENTO
in data 29/03/2022
ai N.ri 3303/2803

NOTAIO IN BENEVENTO * MARTONE DOMENICO DI VINCENZO

virgola zerozero (10.000,00), in difformità alle risultanze del competente registro delle imprese, con impegno assunto dall'infra ad indicarsi amministratore all'aggiornamento dei dati relativi, iscritta, presso la competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Salerno, al numero 493889 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel registro delle imprese 06055390659, nel prosieguo individuata quale "Parte Promissaria Acquirente" ovvero "Società", in persona del signor

De Angelis Giancarlo, nato a Vercelli il 12 aprile 1967, residente in Ponte (BN), alla via Piano n.10, Codice Fiscale DNG GCR 67D12 L750 C,

quale amministratore, munito di pieni poteri e con facoltà di agire disgiuntamente da ultroneo amministratore, e legale rappresentante pro tempore della società ridetta, domiciliato per la carica presso la summenzionata sede legale della società al vaglio, e legittimato all'odierna stipula in virtù dei poteri riconosciutigli dalla legge e dai patti disciplinanti il funzionamento della società rappresentata medesima.

Nel prosieguo la Parte Promittente Venditrice e la Parte Promissaria Acquirente verranno congiuntamente denominate Parti e ciascuna singolarmente Parte.

Dell'identità personale dei comparenti, tutti cittadini italiani, nonché della qualifica e dei poteri del costituito

signor De Angelis Giancarlo, io Notaio sono certo.

Preliminarmente, il signor Savoia Giuseppe - Vinicio dichiara che in taluni atti e nella maggior parte della documentazione d'identità, nonchè nella propria posizione anagrafica fiscale, esso viene da sempre identificato quale "Savoia Vinicio Giuseppe, nato ad Apollosa il 9 gennaio 1949", in difformità ai registri di stato civile tenuti presso il Comune di Apollosa (BN), dalle risultanze dei quali, sì come possibile desumere dalla relativa certificazione rilasciata dall'ufficiale di stato civile del suindicato Comune di Apollosa (BN), in data 10 marzo 2022, la quale, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti, si allega, in originale, al presente atto, sotto la lettera **"A"**, dacchè ne costituisca parte integrante e sostanziale, si evince:

"Che SAVOIA Vinicio Giuseppe, nato ad Apollosa il 09/01/1949, e SAVOIA Giuseppe Vinicio, nato ad Apollosa il 09/01/1949, SONO LA MEDESIMA PERSONA FISICA e che le esatte generalità dello stesso .... omissis .... sono: COGNOME: SAVOIA; NOMI: GIUSEPPE - VINICIO; DATA DI NASCITA: 09/01/1949; COMUNE DI NASCITA: APOLLOSA (BN) Estremi dell'atto di nascita: atto di nascita n.09, parte 1°, serie A - anno 1949".

Esso costituito dichiara, altresì, che, a causa della consolidata posizione fiscale, il codice fiscale da sempre utilizzato e come attribuitogli dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, è quello indicato nel presente atto.

Quanto sopra esplicitato, i comparenti, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono

a) che il signor Savoia Giuseppe - Vinicio risulta essere, allo stato, titolare della piena ed esclusiva proprietà di un appezzamento di terreno situato nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Pratola**, avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are ventidue e centiare tre, confinante con bene di proprietà Savoia Innocenzo Marco, con bene di proprietà Savoia Valentino Antonio e con bene di proprietà Savoia Silvestro Alessandro, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:

foglio 8, particella 263, seminativo, classe 3, are 22, centiare 3, Reddito Dominicale euro 8,53, Reddito Agrario euro 6,26,

cespite immobiliare promanante dalla maggiore consistenza del primigenio mappale 182 del ridetto foglio 8 giusta tipo di frazionamento di cui alla pratica numero BN0164709, recepito in atti presso l'Agenzia del Territorio di Benevento il 23 luglio 2008 e meglio evidenziato in colore giallo nel prospetto planimetrico il quale, debitamente visionato ed approvato dai comparenti, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti ridetti, dai medesimi e da me Notaio debitamente sottoscritto, si allega al presente

atto sotto la lettera "B", onde formarne parte integrante e sostanziale;

b) che il suindicato cespite immobiliare è pervenuto al menzionato signor Savoia Giuseppe - Vinicio, in piena ed esclusiva proprietà, in esito alle disposizioni convenzionali perfezionate con atto di divisione ai rogiti Notaio Sandra Sabatelli, residente in Vitulano (BN), in data 29 novembre 2008, connotato dal repertorio numero 19771 e dalla raccolta numero 8174, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 4 dicembre 2008 al numero 10269, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 5 dicembre 2008 al numero 15188 di Registro Generale ed al numero 11533 di Registro Particolare, relativa a diritti pervenuti ai condividenti, in uno al citato signor Savoia Giuseppe - Vinicio, i di lui germani signori Savoia Valentino Antonio, nato ad Apollosa (BN) il 18 gennaio 1944 e Savoia Innocenzo Marco, nato ad Apollosa (BN) il 25 aprile 1942, giusta

b1) successione mortis causa "ab intestato" del signor Savoia Ernesto, il quale era nato ad Apollosa (BN) il 6 giugno 1913 e deceduto in Napoli, luogo del proprio ultimo domicilio, il 9 febbraio 1991, lasciando a sè superstiti, quali unici chiamati all'eredità, come tali destinati a subentrare, nelle quote loro ex lege riservate, nel patrimonio ereditario relitto dal menzionato de cuius, comprensivo, inter alia, la piena pro-

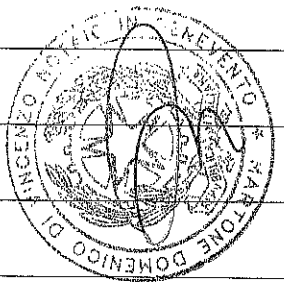
prietà della consistenza immobiliare al vaglio, la di lui coniuge signora Rossi Maria Immacolata, nata ad Apollosa (BN) il 22 settembre 1916 ed i di loro figli signori Savoia Giuseppe - Vinicio, Savoia Valentino Antonio e Savoia Innocenzo Marco, tutti innanzi generalizzati, e Savoia Maria Giovanna, nata ad Apollosa (BN) il 12 gennaio 1941, il tutto come si evince dalla relativa dichiarazione di successione, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli il 6 agosto 1991 e classificata al numero 5249, volume 3373 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 13 ottobre 1993 al numero 8874 di Registro Generale ed al numero 7811 di Registro Particolare);

b2) successione mortis causa "ab intestato" della menzionata signora Rossi Maria Immacolata, innanzi generalizzata, deceduta in Napoli, luogo del proprio ultimo domicilio, il dì 1 agosto 2001, lasciando a sè superstiti, quali unici chiamati all'eredità, come tali destinati a subentrare, nelle quote loro ex lege riservate, nel patrimonio ereditario relitto dal menzionato de cuius, comprensivo, inter alia, una quota ideale corrispondente ad un terzo (1/3) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare al vaglio, i di lei figli signori Savoia Giuseppe - Vinicio, Savoia Valentino Antonio, Savoia Innocenzo Marco e Savoia Maria Giovanna, tutti innanzi generalizzati, il tutto come si evince dalle relative di-

chiarazioni di successione, ambedue presentate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, e precisamente:

- dichiarazione di successione del 29 gennaio 2002, classificata al numero 607, volume 4381 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 6 novembre 2007 al numero 16077 di Registro Generale ed al numero 9830 di Registro Particolare), e

- dichiarazione di successione del 15 maggio 2008, classificata al numero 1156, volume 69 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 5 agosto 2008 al numero 9985 di Registro Generale ed al numero 7329 di Registro Particolare); e



b3) atto di compravendita, parte venditrice integrata dalla citata signora Savoia Maria Giovanna, sopra generalizzata, ai rogiti medesimo Notaio Sandra Sabatelli, stessa residenza di cui innanzi, in data 30 agosto 2008, repertorio numero 19640, raccolta numero 8066, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 2 settembre 2008 al numero 7844, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 3 settembre 2008 al numero 10682 di Registro Generale ed al numero 7906 di Registro Particolare, strumento negoziale a mezzo del quale la detta signora Savoia Maria Giovanna ha trasferito ai di lei

germani signori Savoia Innocenzo Marco e Savoia Giuseppe - Vinicio, i quali, contestualmente, hanno accettato ed acquistato, in comune pro indiviso ed in ragione di quote ideali uguali, entrambi manente il regime della separazione dei beni con i rispettivi coniugi, una quota ideale corrispondente ai complessivi duecentocinquanta millesimi (250/1000) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare al vaglio, il tutto con precisazione della circostanza che la suindicata divisione ai rogiti Notaio Sandra Sabatelli, residente in Vitulano (BN), in data 29 novembre 2008, connotata dal repertorio numero 19771 e dalla raccolta numero 8174, risulta essere caratterizzata da trascrizioni, effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento, in data 27 gennaio 2022, rispettivamente connotate dai numeri 814 e 815 di Registro Generale e dai numeri 707 e 708 di Registro Particolare, eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2648 cod.civ., quali accettazioni tacite delle relitte eredità dei citati de cuius signori Savoia Ernesto e Rossi Maria Immacolata;

c) che la società "APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L." è un soggetto giuridico il quale 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 proveniente da fonti rinnovabili e, 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;

d) che, nel perseguimento dei propri obiettivi programmatici, la Società, previo mancato avveramento delle condizioni risolutive infra ad esplicitarsi, intende acquistare la porzione di terreno innanzi analiticamente individuata e descritta, al fine della realizzazione di un impianto fotovoltaico (nel prosieguo indicato quale "Impianto Fotovoltaico");

e) che la Parte Promittente Venditrice si è dichiarata disposta a vendere la porzione di terreno al vaglio secondo i termini e le condizioni di seguito precisati.

Tanto premesso

le parti, la società come rappresentata, convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Premesse ed allegati

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare di compravendita (il **"Preliminare"**).

Articolo 2 - Oggetto del preliminare

2.1 Il signor **Savoia Giuseppe - Vinicio** promette di vendere alla società **"APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L."**, la quale, agendo a mezzo del proprio costituito legale rappresentante sì come in epigrafe legittimato, promette di acquistare, per sé e/o per persona fisica o giuridica da nominare, la piena ed esclusiva

proprietà dell'appezzamento di terreno già in premessa individuato e descritto, situato, lo si ripete, nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Pratola**, avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are ventidue e centiare tre, confinante con bene di proprietà Savoia Innocenzo Marco, con bene di proprietà Savoia Valentino Antonio e con bene di proprietà Savoia Silvestro Alessandro, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:__ **foglio 8, particella 263**, seminativo, classe 3, are 22, centiare 3, Reddito Dominicale euro 8,53, Reddito Agrario euro 6,26,_____

cespite immobiliare promanante dalla maggiore consistenza del primigenio mappale 182 del ridetto foglio 8 giusta tipo di frazionamento di cui alla pratica numero BN0164709, recepito in atti presso l'Agenzia del Territorio di Benevento il 23 luglio 2008 e meglio evidenziato in colore giallo nel prospetto planimetrico innanzi allegato sotto la lettera "B".____

2.2 Per effetto del presente contratto, pertanto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, ed a procurare alla Parte Promissaria Acquirente l'acquisto del diritto di piena proprietà, come meglio sopra descritto._____

2.3 La Parte Promittente Venditrice, sin dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, concede alla Parte Pro-

missaria Acquirente la disponibilità dell'appezzamento di terreno in considerazione al solo fine di consentire alla medesima di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'Impianto Fotovoltaico e delle opere connesse, nonché a garantire quanto espressamente indicato nel successivo articolo 8).

Articolo 2 bis - Provenienza

2 bis.1 Quanto alla provenienza, il signor Savoia Giuseppe - Vinicio richiama quanto esplicitato alla lettera b) della precedente premessa.

Articolo 3 - Prezzo della compravendita

3.1 Il prezzo della compravendita di cui al presente contratto preliminare è convenuto in complessivi **euro ottomilaottocentododici virgola zerozero (8.812,00)** (di seguito indicato quale "Prezzo").

3.2 Ad ogni possibile effetto di legge e per quanto occorra, atteso, peraltro, che il presente atto non è destinato, per sua natura, a produrre effetti traslativi immediati, i comparenti signori Savoia Giuseppe - Vinicio e De Angelis Giancarlo, quest'ultimo agendo nella suindicata qualità, da me Notaio resi edotti in ordine alle conseguenze, anche penali, delle dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti del Decreto

del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 numero 445, e successive modifiche ed integrazioni, nonchè ai sensi, per gli effetti e per le finalità di cui al Decreto Legge 4 luglio 2006, n.223, come successivamente convertito con modifiche ed integrazioni nella Legge 4 agosto 2006 numero 248, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:

i) che il presente contratto preliminare è stato perfezionato senza avvalersi, sino ad oggi, di mediatori ai sensi degli articoli 1754 e seguenti cod.civ. e senza aver sostenuto alcuna spesa di mediazione;

ii) che, del sopra quantificato prezzo, per espresso accordo convenuto tra le Parti:

- euro sessantasei virgola zerozero (66,00) verranno corrisposti, dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice, mediante strumenti giuridicamente idonei, a titolo di acconto, entro il termine perentorio di giorni cinque (5) dalla sottoscrizione del presente contratto;

ii) i residui euro ottomilasettecentoquarantasei virgola zerozero (8.746,00) verranno corrisposti, mediante strumenti giuridicamente idonei, dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente venditrice alla stipula del contratto definitivo di compravendita, il quale dovrà essere perfezionato, innanzi a pubblico ufficiale da scegliersi ad opera della Parte Promissaria Acquirente, entro il termine ultimo di ventiquattro (24) mesi dalla sottoscrizione del presente

contratto preliminare e, comunque, subordinatamente al mancato avveramento delle condizioni risolutive di cui ai successivi articoli 6) e 9).

3.3 Viene sin d'ora convenuto tra le Parti, l'ente come rappresentato, che la Società avrà facoltà di prorogare il sopra statuito termine di ventiquattro (24) mesi di ulteriori dodici (12) mesi, versando alla controparte un ulteriore acconto di euro cinquantacinque virgola zerozero (55,00) e comunicando la detta volontà di proroga almeno quindici (15) giorni prima della scadenza del termine di cui innanzi.

3.4 Resta assolutamente ferma ed impregiudicata la disposizione normativa di cui all'articolo 2645 bis, numero 3, cod.civ..

3.5 La Parte Promissaria Acquirente verrà immessa nel possesso giuridico della consistenza immobiliare promessa in vendita contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 A far data dalla sottoscrizione del presente Preliminare, la Parte Promittente Venditrice conferisce alla Parte Promissaria Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere all'appezzamento di terreno dedotto nel presente atto per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria e/o utile per lo sviluppo dell'impianto fotovoltaico progettato, 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 della Parte Promissaria Acquirente.

4.2 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 definitivo di compravendita e del pagamento del prezzo convenuto per il trasferimento immobiliare de quo.

4.3 La Parte Promittente Venditrice conferisce, inoltre, alla Parte Promissaria Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto della pianificata 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 e/o utili, ciò ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria Acquirente, il tutto al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'impianto fotovoltaico pianificato presso la proprietà ad acquisirsi.

4.4 La Parte Promittente Venditrice si impegna a collaborare fattivamente con la Parte Promissaria Acquirente per il conseguimento delle finalità previste dal presente articolo.

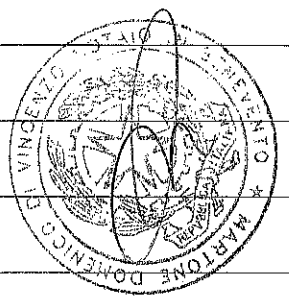
Articolo 5 - Urbanistica

5.1 Ad ogni possibile effetto di legge, si allega, al presente atto, in originale, sotto la lettera "C", onde formarne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e

concorde dispensa avutane dai comparenti, il certificato di destinazione urbanistica inerente, inter alia, alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, rilasciato dal competente Comune di Apollosa (BN), in data 22 febbraio 2022, contraddistinto dal numero di protocollo 1312, dalle risultanze del quale è possibile evincere che il cespite immobiliare in considerazione ricade in "zona EO Agricola Ordinaria", circostanza della quale i comparenti si professano pienamente edotti.

La Parte Promittente Venditrice dichiara:

- al riguardo che, dal momento del rilascio di detto certificato e sino alla data odierna, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti,



- che, con riguardo alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, non sussistono ordinanze di sospensione di cui al comma settimo dell'articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 numero 380, e successive modifiche ed integrazioni,
- a mero titolo prudenziale ed in ossequio all'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000 numero 353, che la consistenza immobiliare negoziata con il presente atto non è mai stata percorsa dal fuoco e, pertanto, non rientrano negli elenchi di cui alla fonte normativa da ultima citata.

Articolo 6 - Condizione risolutiva

6.1 Costituisce condizione risolutiva del presente contratto

preliminare il mancato ottenimento da parte della Parte Promissaria Acquirente di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi ed i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico pianificato e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, l'esito negativo della verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della Parte Promissaria Acquirente e le mancate effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso Impianto Fotovoltaico, il tutto entro e non oltre il termine massimo sì come stabilito al precedente articolo 3), come eventualmente prorogato.

6.2 In caso di avveramento della condizione risolutiva, di cui la Società si obbliga a dare tempestiva comunicazione scritta alla Parte Promittente Venditrice tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il presente Preliminare cesserà di produrre i propri effetti senza obbligo per la Parte Promissaria Acquirente di procedere all'acquisto di quanto dedotto nel presente atto, fatto salvo il diritto della Parte Promittente Venditrice di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

Articolo 7 - Consegna

7.1 La Società sarà immessa nel possesso giuridico e nel materiale godimento dell'appezzamento di terreno oggetto del presente atto, libero e vuoto da persone e cose, dal momento della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Dal momento della consegna l'acquirente ne godrà i frutti e sopporterà i relativi oneri.

7.2 La pianificata compravendita, inerente, sì come attestato dalle parti contraenti, la società come rappresentata, a nudo suolo privo di fabbricati, è destinata ad essere perfezionata a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare come sopra promessa in vendita trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, le accessioni, le dipendenze, le pertinenze e le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, se esistenti e legalmente costituite, tali per legge ovvero per destinazione, ovvero emergenti dallo stato dei luoghi, il tutto sì come legittimamente pervenuto alla Parte Promittente Venditrice, sulla scorta della vicenda acquisitiva innanzi indicata, e dalla medesima sino ad oggi goduto.

Articolo 8 - Garanzie

8.1 La Parte Promittente Venditrice è incontestata, libera ed esclusiva titolare della piena proprietà dell'appezzamento di terreno promesso in vendita e dichiara e garantisce che la consistenza immobiliare al vaglio è e sarà, sino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, libera da usufrutto, oneri, canoni, censi, livelli, privilegi, anche di carattere fiscale, servitù, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziali, pendenti o imminenti, pretese di

terzi, diritti di prelazioni, anche legale, a terzi spettanti, che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della consistenza immobiliare al vaglio, la sua disponibilità ed il suo valore economico, risultando, in ogni caso, la consistenza immobiliare dedotta nel presente atto adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 9), normativamente statuito dalla Legge 26 maggio 1965 numero 590 e dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817 in favore di eventuali aventi diritto.

8.2 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 Promittente Venditrice si obbliga a procedere a proprie cura e spese alla cancellazione dei detti gravami anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula dello stesso.

8.3 In ogni caso le Parti, la società come rappresentata, concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Promittente Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a proprie cura e spese entro detto termine, per l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno im-

piegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della consistenza immobiliare al vaglio; a tal fine la Parte Promittente Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Promissaria 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 dedotta in contratto.

8.4 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla proprietà dedotta in contratto e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Parte Promissaria Acquirente stipulino il contratto definitivo.

8.5 La Parte Promittente Venditrice garantisce, altresì, che, alla stipula del contratto definitivo di compravendita:

- nessun terzo avrà la titolarità di alcun diritto reale od obbligatorio, ivi ricompresi diritti personali di godimento, sulla consistenza immobiliare oggetto del presente atto e che essa non è né sarà oggetto di alcun procedimento o provvedimento amministrativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la sua piena proprietà o il suo libero godimento;

- tutti gli adempimenti normativi e regolamentari tra i quali quelli tributari relativi alla proprietà di specie saranno

stati regolarmente compiuti;

- non saranno pendenti o minacciati procedimenti civili, giurisdizionali o arbitrali, fiscali o amministrativi o contestazioni di qualsiasi genere relativamente alla proprietà in considerazione;

- la proprietà non sarà interessata da alcun provvedimento di natura ablatoria o che comunque abbia l'effetto di pregiudicare o limitare il diritto di proprietà o il libero godimento della stessa e non saranno stati iniziati procedimenti preordinati all'adozione di tali provvedimenti.

8.6 Ferme restando le garanzie di legge, la Parte Promittente Venditrice si impegna a tenere manlevata la Società da qualunque danno o pregiudizio che a quest'ultima dovesse derivare a seguito della violazione delle garanzie di cui sopra.

8.7 La Parte Promittente Venditrice, inoltre, dichiara e garantisce alla data di sottoscrizione del presente Preliminare di non essere a conoscenza di avere alcun procedimento penale in corso.

8.8 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce, ai fini della stipula del presente contratto e del contratto definitivo, che l'appezzamento di terreno oggetto del presente Preliminare non è, né sarà, soggetto ad opere di bonifica e/o messa in sicurezza, ai sensi della vigente normativa ambientale.

Articolo 9 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi 26

maggio 1965 numero 590 e dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817

9.1 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 menzionata Legge numero 590/1965 e dalla suindicata Legge numero 817/1971; a tal fine, onde consentire l'attivazione dei meccanismi normativamente statuiti, la detta Parte Promittente Venditrice si obbliga ad effettuare le notifiche di rito entro cinque (5) giorni dalla registrazione del presente contratto.

9.2 La Parte Promittente Venditrice si obbliga, altresì, a dare tempestiva comunicazione, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, alla Parte Promissaria Acquirente sia delle notifiche innanzi citate sia dell'eventuale volontà degli aventi diritto di esercitare il diritto di prelazione.

9.3 La comunicazione di cui al precedente punto 9.1 dovrà:

i) essere caratterizzata dalla trasmissione del presente Preliminare, con indicazione del nome dell'acquirente, del come sopra quantificato prezzo di compravendita e delle altre norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione;

ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione a-graria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica ovvero con piego raccomandato aperto; in merito, la Parte Promittente Venditrice dovrà fornire, non appena tecnicamente

possibile, alla Parte Promissaria Acquirente l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto.

9.4 Viene tra le parti contraenti, la Società come rappresentata, precisato che ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario.

9.5 La Parte Promittente Venditrice sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinunzia al diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate, nel rispetto delle modalità normativamente previste, successivamente all'avvenuta notifica come innanzi disciplinata.

9.5 Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa espresso rinvio al disposto normativo di cui all'articolo 8 della menzionata Legge numero 590/1965.

9.6 Resta inteso e pattuito tra le Parti, la Società come rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento ed a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della Parte Promittente Venditrice delle somme previamente versate:

i) immediatamente, all'atto della ricezione ad opera della Parte Promittente Venditrice delle comunicazioni da parte

degli aventi diritto finalizzate all'esercizio del diritto di prelazione loro spettante, e

ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi diritto che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo corrispondente al prezzo di acquisto della consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, versamento da effettuarsi, come innanzi evidenziato, entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario.

9.7 Costituisce, pertanto, ulteriore condizione risolutiva del presente contratto preliminare, l'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, con versamento del prezzo di acquisto, nelle modalità convenute, ad opera degli aventi diritto alla prelazione medesima, condizione quest'ultima posta esclusivamente a vantaggio della Parte Promissaria Acquirente, la quale potrà, in qualunque momento, rinunziarvi in tutto o in parte.

Articolo 10 - Comunicazioni ed elezione di domicilio

10.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente contratto, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente contratto, si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai seguenti indirizzi:

- quanto alla Parte Promittente Venditrice, presso l'indirizzo in epigrafe indicato;

- quanto alla Parte Promissaria Acquirente, presso la sede legale della medesima, ubicata in Capaccio Paestum (SA), alla via Athena n.29, cap 84047.

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

10.3 Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio inviandone comunicazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'altra Parte.

Articolo 11 - Spese e registrazione

11.1 Le spese di registrazione del presente Preliminare così come le spese notarili sono a carico della Società.

11.2 Il contratto definitivo sarà soggetto alle imposte previste dalla legge in vigore alla data di stipula.

11.3 Le spese (comprese quelle notarili), imposte e tasse del contratto definitivo, oltre che quelle annesse e dipendenti, saranno a carico della Società.

11.5 La Parte Promissaria Acquirente si impegna, a proprie esclusive cure e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo di compravendita, a procedere agli adempimenti, anche di natura pubblicitaria, connessi alla sopravvenuta inefficacia del presente contratto Preliminare.

Articolo 12 - Ipoteca legale

12.1 Le Parti, la società come rappresentata, pur considerata l'assenza di effetti traslativi immediati promananti dal presente contratto, rinunziano, per quanto occorrer possa,

all'ipoteca legale, con espresso esonero per la competente Autorità da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 13 - Cessione dei diritti

13.1 Si conviene espressamente tra le Parti, la società come rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà cedere la posizione contrattuale derivante dal presente contratto preliminare a terzi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1406 e seguenti cod.civ., e ciò sino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita; a tal uopo, la Parte Promittente Venditrice presta, sin d'ora, ad ogni possibile effetto di legge, il proprio consenso alla suddetta cessione del contratto.

Articolo 14 - Clausola risolutiva espressa

14.1 Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, si conviene, in favore della Parte Promissaria Acquirente, la risoluzione di diritto del presente contratto preliminare, qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute nell'articolo 8) del presente contratto risultassero non conformi al vero, e/o

ii) gli impegni assunti dal predetto articolo 8) non venissero rispettati.

14.2 La presente è da intendersi quale clausola risolutiva espressa ai sensi dell'articolo 1456 cod.civ.. Pertanto al verificarsi di uno degli eventi sopra specificati, il contratto si intenderà risolto a seguito di comunicazione ef-

fettuata dalla parte interessata alla parte inadempiente, a norma del secondo comma del suddetto articolo 1456 cod.civ., a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, salvo che la stessa Parte Promissaria Acquirente non voglia, invece, mantenere in vita il contratto e chiedere, comunque, il risarcimento dei danni subiti.

Articolo 15 - Completezza e modifiche contrattuali

15.1 Il presente contratto integra tutte le intese intervenute tra le Parti ed innova qualsiasi precedente intesa scritta o verbale.

15.2 Qualsiasi modifica del presente contratto dovrà essere formalizzata per iscritto a pena di nullità.

15.3 Nessuna interpretazione, modifica o rinuncia di una qualsiasi delle disposizioni del Preliminare sarà vincolante per le Parti, a meno che risulti da atto scritto, sottoscritto dalle stesse.

Articolo 16 - Foro competente

16.1 Le Parti, la società come rappresentata, convengono e stabiliscono di comune accordo che per qualsiasi controversia dovesse insorgere in ordine all'adempimento e/o all'interpretazione del Preliminare sarà competente a decidere in via esclusiva il Foro previsto dalla Legge.

Articolo 17 - Esecuzione in forma specifica

17.1 In caso di inadempimento di una delle due parti all'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita,

l'altra, previa esecuzione della propria prestazione ovvero offerta della stessa, potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 cod.civ..

17.2 Ai fini predetti, l'invito a presentarsi innanzi ad un notaio per la stipula del contratto definitivo di compravendita, da spedirsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sarà sufficiente a configurare l'offerta di cui al disposto normativo dell'articolo 2932 cod.civ..

Articolo 18 - Varie

18.1 Il Preliminare, per espressa manifestazione volitiva delle parti contraenti, sarà regolato dalla Legge italiana.

18.2 La Parte Promittente Venditrice prende atto che i dati personali inerenti essa Parte Promittente Venditrice stessa vengono raccolti e trattati per l'esecuzione di finalità strettamente correlate alla instaurazione, prosecuzione e gestione contabile del rapporto contrattuale, come meglio specificato nell'informativa sul trattamento dati ex articolo 13 Regolamento UE 679/2016 ("GDPR") che la Parte Promittente Venditrice dichiara di aver ricevuto contestualmente alla sottoscrizione del presente Preliminare. Un eventuale rifiuto a conferire i detti dati o al perseguimento delle indicate finalità, avrà come conseguenza l'impossibilità di instaurare e proseguire il rapporto contrattuale.

A fini fiscali, i comparenti mi dichiarano che tra le parti

non possono interocorrere i rapporti di cui all'articolo 26 del D.p.R. 26 aprile 1986 numero 131.

Del che richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai costituiti, che, da me interpellati, riconosciutolo conforme alla propria volontà, lo approvano e lo sottoscrivono, in uno all'allegato sotto la lettera "B", con me Notaio nei modi di legge, alle ore undici e minuti primi venti (11.20).

Scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia sotto la personale direzione di me Notaio e completato di mio pugno, consta di fogli sette, facciate ventotto sin qui.

Firmato in originale: Giuseppe - Vinicio Savoia - De Angelis Giancarlo N.Q. - Domenico Martone Notaio - impronta del sigillo.SAVOIA GIUSEPPE - VINICIO,.

ALLEGATO "A"

Rascaeta n. 4730

Comune di Apollosa

Piazza Pasquale Saponaro, 1 – 82030 Apollosa

AREA III°
U.O. Ufficio dello stato civile

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

A richiesta di parte ;
Visto l'art. 450, 3° comma del C.C.;
Vista la nota del Ministero di Grazia e Giustizia, Dir. Gen. AA.CC.I.L.PP. n. 1/150 – FG. (67) 6330 del 30-11-1967
Visti gli atti d'ufficio;
Visto il registro degli atti di nascita di questo Comune, anno **1949** ;

D I C H I A R A

Che SAVOIA Vinicio Giuseppe, **nato ad Apollosa (Bn) il** 09/01/1949, e
SAVOIA GiuseppeVinicio, **nato ad** Apollosa (Bn) **il** 09/01/1949,

SONO LA MEDESIMA PERSONA FISICA

e che le esatte generalità dello stesso, ai sensi della nota del Ministero di Grazia e Giustizia, Dir. Gen. AA.CC.I.L.PP. n. 1/150 – FG. (67) 6330 del 30-11-1967, sono:

COGNOME: SAVOIA ;
NOMI : GIUSEPPE - VINICIO;
DATA DI NASCITA : 09/01/1949;
COMUNE DI NASCITA : APOLLOSA (BN)
Estremi dell'atto di nascita: atto di nascita n. 09**, parte** 1° **, serie** A - anno 1949**;**

Si rilascia a richiesta di parte per gli usi consentiti dalla vigente normativa,in esenzione dell'imposta di bollo, ai sensi dell'art.7 della legge 29.12.1990 n.405 e art. 5 D.M. Finanze 20/8/1992.

Apollosa,

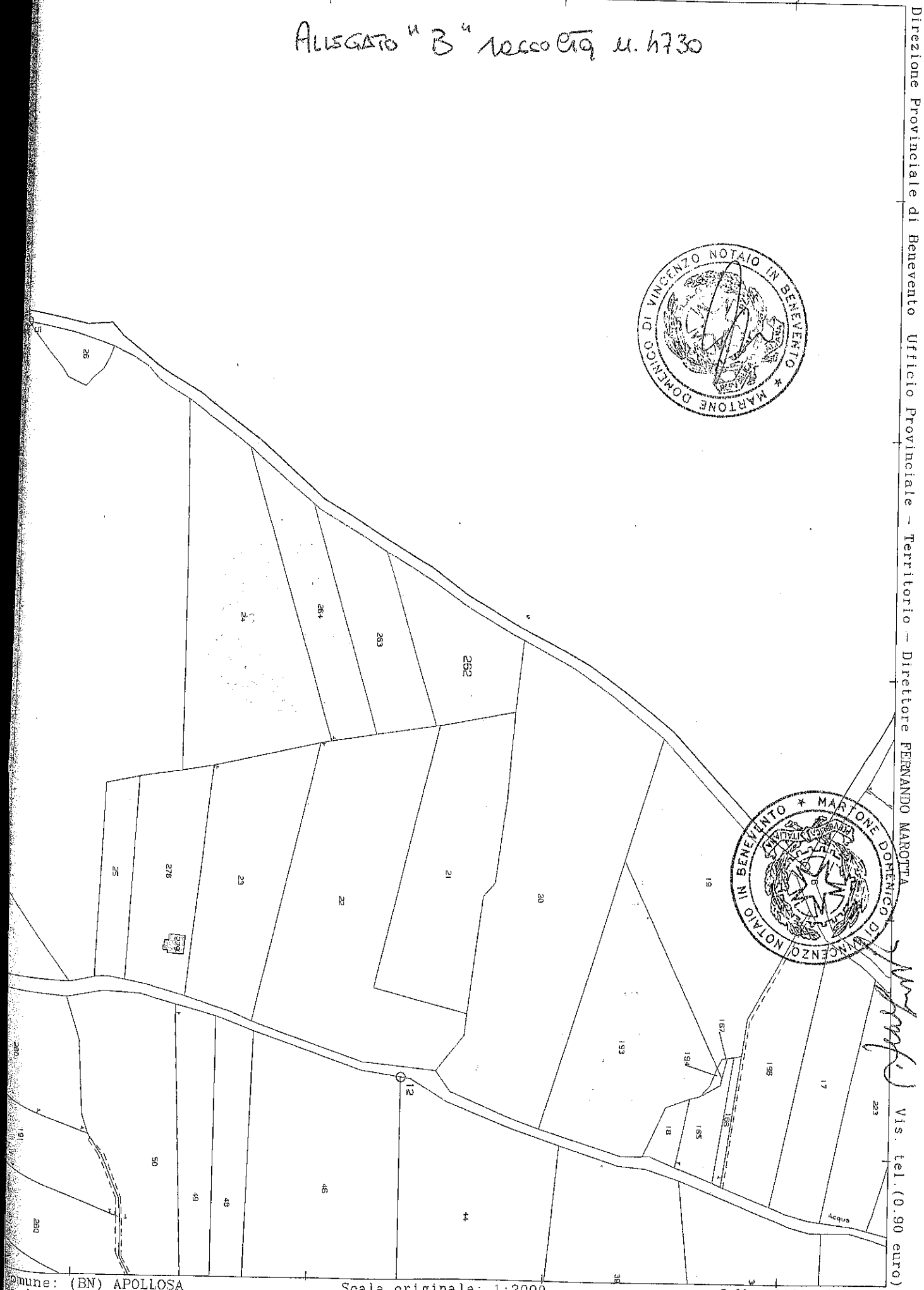
L'Ufficiale dello stato civile
(Angelo Savoia)

diritto esatto :esente
(art. 110 DPR 396/00)

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE A AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI.

N=-60700

ALLEGATO "B" raccolta n. 4730



NOTAIO DI VINCENZO MARTONE DOMENICO IN BENEVENTO

Direzione Provinciale di Benevento Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FERNANDO MAROTTA

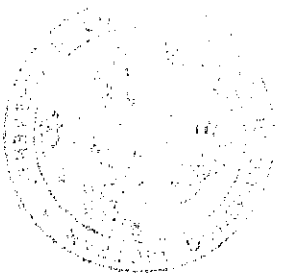
Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (BN) APOLLOSA
Foglio: 8

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

9-Mar-2022 18:59:27
Protocollo pratica T431344/2022

Con le firme dava a Gruppo Mondo N.A



MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

Allegato "C" raccolta n. 4730

Comune di Apollosa

Piazza Saponaro
82010 Apollosa (BN)
Tel.: 0824 44004 / Fax : 0824 44497
email: apollosa@tin.it

SETTORE TECNICO
PIANIFICAZIONE ED USO DEL TERRITORIO
- EDILIZIA PRIVATA -

Prot. n° 1312 del 22.02.2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 14

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta pervenuta con prot. n. 1267 a firma del Sig/ra Marsicano Giovanni nato/a a Agropoli (SA) il 12.05.1975 e residente a Capaccio-Paestum in via Athena n° 29, intesa ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica per l'immobile/gli immobili di seguito specificato/i;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **38** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3530 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **46** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 6960 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **23** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3900 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **198** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2650 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

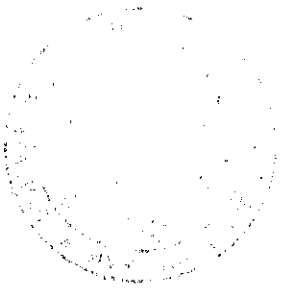
(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **17** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2490 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **264** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui



MARTONE DOMENICO
DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

--- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **263** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

--- Che l'immobile ricercato al catasto terreno - Foglio 8 Numero **262** del Comune di Apollosa, nel vigente Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera c.c.n. 2 del 07/02/2006, ed approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 19 del 12/01/2007, ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2204 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

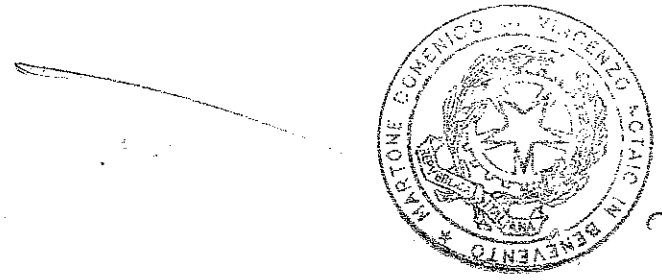
Si rilascia, a richiesta di parte, in carta legale, ai sensi ed effetti dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.e.i.

Apollosa li, 22.02.2022

COMUNE DI APOLLOSA - UFFICIO TECNICO - PROVINCIA DI BENEVENTO

Il Responsabile del Servizio UTC
(Geom. Ferdinando PIROZZI)

DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO MARTONE


MARTONE DOMENICO ... VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

PUC - NORMATIVA SPECIFICA - ZONA EO

Art. 20
Zona EO - Agricola Ordinaria

Le zone EO sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attivita' agricole e all'insediamento di nuclei e abitazioni, edifici ed attrezzature con esse compatibili ed esclusivamente localizzabili in campo aperto.
L'indice di fabbricabilita' fondiario, calcolato in relazione alle destinazioni colturali in atto documentate, non potra' superare i seguenti valori:
- Per le sole residenze:
(aree boschive, pascolive e incolte).....0,003 mc/mq
(aree seminative e a frutteto)..... 0,03 mc/mq
(aree seminative irrigue con colture pregiate
ed orti a produzione ciclica intensiva)..... 0,05 mc/mq
H = 7,50 m
Df = 10,00 m (o in aderenza)
Dc = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'art. 35 delle presenti Norme di Attuazione
La pendenza delle falde del tetto non deve essere superiore al 35%; numero di piani fuori terra: 2 [.]; qualora il piano terreno sia interamente occupato da pertinenze, l'abitazione occupera' un solo piano al livello superiore, fatta eccezione per l'androne di accesso alla scala; i sottotetti dovranno avere [.] un'altezza all'imposta non superiore a 1,40 ml..
Per le necessita' abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale e' consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui, ricadenti nella zona EO, a condizione che sull'intera area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilita' a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potra' consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale e di nuova costruzione di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla L.R. n. 41/84 e L.R. n. 17/2001. E' comunque sempre consentita l'ampliamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, al fine di conseguire adeguamenti igienico-funzionali.
L'edilizia rurale connessa con l'attivita' agrituristica e relative attrezzature, come definita dalla L.R. n 41 del 28/08/1984, e con le attivita' ricettive di cui alla L.R. na 17 del 29/11/2001 segue la disciplina del presente articolo relativa alle realizzazioni pertinenziali.
E' sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della L.R. n.19/2001, con l'esclusione di destinazioni non compatibili con il contesto rurale.
Per lo smaltimento delle acque reflue e scarichi civili, vale quanto prescritto dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale e dalla normativa vigente in materia.
Per le pertinenze:
Indice di fabbricabilita' territoriale pari a 0,09 mc/mq.
H = in funzione dell'impianto.
Dette pertinenze debbono denotare, per tipologie edilizie, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unita' immobiliare distinta e disomogenea rispetto all'abitazione.
Sono altresi' consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL. RR. n. 8/95 e 7/96.
Per lo smaltimento dei reflui civili ed industriali vale quanto previsto dal D.Lgs. 152/99 e succ. mod. Tale disciplina, di cui al decreto vale anche per gli edifici distanti piu' di 200 m dalla rete fognaria.
I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino, nonche' le concimaie [.] soggette al D.P.R. 305/56 devono essere ubicati ad almeno 100 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attivita' produttive o attrezzature pubbliche o private. Per gli altri casi valgono le norme previste per le industrie insalubri di 1a classe, cosi' come previsto dal D.M. 05/09/1994.
In caso di allevamenti di animali da ascriversi agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgano le norme dettate dall'art. 216 del T.U.LL.SS. 1265/34 e succ. mod. e int.
Sono inoltre consentiti la realizzazione della viabilita' interpoderale, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate - comunque non inferiore a 1:500 per quanto riguarda il tracciato - che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

La presente copia, parte riproduzione elettronica e parte riproduzione fotostatica, è conforme al proprio originale munito delle firme a norma di legge, consta, comprensiva dei propri allegati, di fogli dieci. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Benevento, addì trenta marzo duemilaventidue (30.03.2022).

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

Domenico Martone
Notaio

Repertorio n.6737 Raccolta n.4733

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno dieci del mese di marzo, in Benevento, nel mio studio quivi ubicato alla via Emanuele Caggiano n.18,

10 marzo 2022

innanzi a me dottor **Domenico Martone**, Notaio per la residenza di Benevento, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino,

SONO COMPARSI

SAVOIA GIUSEPPE - VINICIO, nato ad Apollosa (BN) il 9 gennaio 1949, con domicilio, anche fiscale, in Napoli, alla via Raffaele Morghen n.187, il quale dichiara di avere il seguente Codice Fiscale SVA VCG 49A09 A330 N e di essere coniugato in regime di separazione dei beni; e

SAVOIA INNOCENZO MARCO, nato ad Apollosa (BN) il 25 aprile 1942, con domicilio, anche fiscale, in Napoli, alla via Domenico Fontana n.27, il quale dichiara di avere il seguente Codice Fiscale SVA NCN 42D25 A330 F e di essere coniugato in regime di separazione dei beni,

ambedue nel prosieguo indicati semplicemente quale "Parte Promittente Venditrice"; e

la società a responsabilità limitata, costituita in Italia in data 25 novembre 2021, destinata ad avere durata sino al

REGISTRATO
Agenzia Entrate
di Benevento
il 29/03/2022
al n. 2774
Serie 1T
€.

TRASCRITTO
Agenzia del Territorio
di BENEVENTO
in data 30/03/2022
ai N.ri 3320/2817

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

trentuno dicembre duemilacento (31.12.2100) e ad essere disciplinata dal diritto italiano, denominata

"APOLLOSA SOLAR PARk S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA) ed indirizzo di ubicazione quivi, alla via Athena n.29, capitale sociale, interamente versato, euro diecimila virgola zerozero (10.000,00), in difformità alle risultanze del competente registro delle imprese, con impegno assunto dall'infra ad indicarsi amministratore all'aggiornamento dei dati relativi, iscritta, presso la competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Salerno, al numero 493889 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel registro delle imprese 06055390659, nel prosieguo individuata quale "Parte Promissaria Acquirente" ovvero "Società", in persona del signor

De Angelis Giancarlo, nato a Vercelli il 12 aprile 1967, residente in Ponte (BN), alla via Piano n.10, Codice Fiscale DNG GCR 67D12 L750 C,

quale amministratore, munito di pieni poteri e con facoltà di agire disgiuntamente da ultroneo amministratore, e legale rappresentante pro tempore della società ridetta, domiciliato per la carica presso la summenzionata sede legale della società al vaglio, e legittimato all'odierna stipula in virtù dei poteri riconosciutigli dalla legge e dai patti disciplinanti il funzionamento della società rappresentata medesima.

Nel prosieguo la Parte Promittente Venditrice e la Parte Promissaria Acquirente verranno congiuntamente denominate Parti e ciascuna singolarmente Parte.

Dell'identità personale dei comparenti, tutti cittadini italiani, nonché della qualifica e dei poteri del costituito signor De Angelis Giancarlo, io Notaio sono certo.

Preliminarmente, il signor Savoia Giuseppe - Vinicio dichiara che in taluni atti e nella maggior parte della documentazione d'identità, nonchè nella propria posizione anagrafica fiscale, esso viene da sempre identificato quale "Savoia Vinicio Giuseppe, nato ad Apollosa il 9 gennaio 1949", in difformità ai registri di stato civile tenuti presso il Comune di Apollosa (BN), dalle risultanze dei quali, sì come possibile desumere dalla relativa certificazione rilasciata dall'ufficiale di stato civile del suindicato Comune di Apollosa (BN), in data 10 marzo 2022, il quale, in originale, trovasi allegato all'atto ai miei rogiti in data odierna, in corso di registrazione e di trascrizione dacchè nei termini, connotato dal numero 6731 di repertorio e dal numero 4730 di raccolta, si evince:

"Che SAVOIA Vinicio Giuseppe, nato ad Apollosa il 09/01/1949, e SAVOIA Giuseppe Vinicio, nato ad Apollosa il 09/01/1949, SONO LA MEDESIMA PERSONA FISICA e che le esatte generalità dello stesso .... omissis .... sono: COGNOME: SAVOIA; NOMI: GIUSEPPE - VINICIO; DATA DI NASCITA: 09/01/1949; COMUNE DI

NASCITA: APOLLOSA (BN) Estremi dell'atto di nascita: atto di nascita n.09, parte 1°, serie A - anno 1949".

Esso costituito dichiara, altresì, che, a causa della consolidata posizione fiscale, il codice fiscale da sempre utilizzato e come attribuitogli dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, è quello indicato nel presente atto.

Quanto sopra esplicitato, i comparenti, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono

a) che i signori Savoia Giuseppe - Vinicio e Savoia Innocenzo Marco risultano essere, allo stato, titolari, in comune pro indiviso ed in ragione di quote ideali uguali, della piena ed esclusiva proprietà di un appezzamento di terreno situato nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Acquanera**, avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are trentacinque e centiare trenta, confinante con bene di comproprietà Capozzi Giovanni e Mazzone Sara per tre lati, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:

foglio 8, particella 38, seminativo, classe 3, are 35, centiare 30, Reddito Dominicale euro 13,67, Reddito Agrario euro 10,03,

cespite immobiliare meglio evidenziato in colore giallo nel prospetto planimetrico il quale, debitamente visionato ed approvato dai comparenti, omessane la lettura per espressa e

concorde dispensa avutane dai comparenti ridetti, dai medesimi e da me Notaio debitamente sottoscritto, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, onde formarne parte integrante e sostanziale;

b) che il suindicato cespite immobiliare è pervenuto ai menzionati signori Savoia Giuseppe - Vinicio e Savoia Innocenzo Marco, in piena ed esclusiva proprietà, in ragione delle suindicate rispettive proporzioni, in esito alle disposizioni convenzionali perfezionate con atto di divisione ai rogiti Notaio Sandra Sabatelli, residente in Vitulano (BN), in data 29 novembre 2008, connotato dal repertorio numero 19771 e dalla raccolta numero 8174, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 4 dicembre 2008 al numero 10269, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 5 dicembre 2008 al numero 15188 di Registro Generale ed al numero 11533 di Registro Particolare, relativa a diritti pervenuti ai condividenti, in uno ai citati signori Savoia Giuseppe - Vinicio e Savoia Innocenzo Marco, il di loro germano signor Savoia Valentino Antonio, nato ad Apollosa (BN) il 18 gennaio 1944, giusta

b1) successione mortis causa "ab intestato" del signor Savoia Ernesto, il quale era nato ad Apollosa (BN) il 6 giugno 1913 e deceduto in Napoli, luogo del proprio ultimo domicilio, il 9 febbraio 1991, lasciando a sè superstiti, quali unici chiamati

all'eredità, come tali destinati a subentrare, nelle quote loro ex lege riservate, nel patrimonio ereditario relitto dal menzionato de cuius, comprensivo, inter alia, la piena proprietà della consistenza immobiliare al vaglio, la di lui coniuge signora Rossi Maria Immacolata, nata ad Apollosa (BN) il 22 settembre 1916 ed i di loro figli signori Savoia Giuseppe - Vinicio, Savoia Valentino Antonio e Savoia Innocenzo Marco, tutti innanzi generalizzati, e Savoia Maria Giovanna, nata ad Apollosa (BN) il 12 gennaio 1941, il tutto come si evince dalla relativa dichiarazione di successione, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli il 6 agosto 1991 e classificata al numero 5249, volume 3373 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 13 ottobre 1993 al numero 8874 di Registro Generale ed al numero 7811 di Registro Particolare);

b2) successione mortis causa "ab intestato" della menzionata signora Rossi Maria Immacolata, innanzi generalizzata, deceduta in Napoli, luogo del proprio ultimo domicilio, il dì 1 agosto 2001, lasciando a sè superstiti, quali unici chiamati all'eredità, come tali destinati a subentrare, nelle quote loro ex lege riservate, nel patrimonio ereditario relitto dal menzionato de cuius, comprensivo, inter alia, una quota ideale corrispondente ad un terzo (1/3) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare al vaglio, i di lei figli

signori Savoia Giuseppe - Vinicio, Savoia Valentino Antonio, Savoia Innocenzo Marco e Savoia Maria Giovanna, tutti innanzi generalizzati, il tutto come si evince dalle relative dichiarazioni di successione, ambedue presentate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, e precisamente:

- dichiarazione di successione del 29 gennaio 2002, classificata al numero 607, volume 4381 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 6 novembre 2007 al numero 16077 di Registro Generale ed al numero 9830 di Registro Particolare), e

- dichiarazione di successione del 15 maggio 2008, classificata al numero 1156, volume 69 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 5 agosto 2008 al numero 9985 di Registro Generale ed al numero 7329 di Registro Particolare); e

b3) atto di compravendita, parte venditrice integrata dalla citata signora Savoia Maria Giovanna, sopra generalizzata, ai rogiti medesimo Notaio Sandra Sabatelli, stessa residenza di cui innanzi, in data 30 agosto 2008, repertorio numero 19640, raccolta numero 8066, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 2 settembre 2008 al numero 7844, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 3 settembre 2008 al

numero 10682 di Registro Generale ed al numero 7906 di Registro Particolare, strumento negoziale a mezzo del quale la detta signora Savoia Maria Giovanna ha trasferito ai di lei germani signori Savoia Innocenzo Marco e Savoia Giuseppe - Vinicio, i quali, contestualmente, hanno accettato ed acquistato, in comune pro indiviso ed in ragione di quote ideali uguali, entrambi manente il regime della separazione dei beni con i rispettivi coniugi, una quota ideale corrispondente ai complessivi duecentocinquanta millesimi (250/1000) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare al vaglio, il tutto con precisazione della circostanza che la suindicata divisione ai rogiti Notaio Sandra Sabatelli, residente in Vitulano (BN), in data 29 novembre 2008, connotata dal repertorio numero 19771 e dalla raccolta numero 8174, risulta essere caratterizzata da trascrizioni, effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento, in data 27 gennaio 2022, rispettivamente connotate dai numeri 814 e 815 di Registro Generale e dai numeri 707 e 708 di Registro Particolare, eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2648 cod.civ., quali accettazioni tacite delle relitte eredità dei citati de cuius signori Savoia Ernesto e Rossi Maria Immacolata;

c) che la società "APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L." è un soggetto giuridico il quale 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 proveniente da fonti rinnovabili e, 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;

d) che, nel perseguimento dei propri obiettivi programmatici, la Società, previo mancato avveramento delle condizioni risolutive infra ad esplicitarsi, intende acquistare la porzione di terreno innanzi analiticamente individuata e descritta, al fine della realizzazione di un impianto fotovoltaico (nel prosieguo indicato quale "Impianto Fotovoltaico");

e) che la Parte Promittente Venditrice si è dichiarata disposta a vendere la porzione di terreno al vaglio secondo i termini e le condizioni di seguito precisati.

Tanto premesso

le parti, la società come rappresentata, convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Premesse ed allegati

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare di compravendita (il **"Preliminare"**).

Articolo 2 - Oggetto del preliminare

2.1 I signori **Savoia Giuseppe - Vinicio e Savoia Innocenzo Marco**, congiuntamente, ciascuno in ragione dei suindicati

rispettivi diritti ed insieme per l'intero, promettono di vendere alla società **"APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L."**, la quale, agendo a mezzo del proprio costituito legale rappresentante sì come in epigrafe legittimato, promette di acquistare, per sé e/o per persona fisica o giuridica da nominare, la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno già in premessa individuato e descritto, situato, lo si ripete, nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Acquanera**, avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are trentacinque e centiare trenta, confinante con bene di comproprietà Capozzi Giovanni e Mazzone Sara per tre lati, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:_____ **foglio 8, particella 38**, seminativo, classe 3, are 35, centiare 30, Reddito Dominicale euro 13,67, Reddito Agrario euro 10,03,_____ cespite immobiliare meglio evidenziato in colore giallo nel prospetto planimetrico innanzi allegato sotto la lettera "A"._

2.2 Per effetto del presente contratto, pertanto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, ed a procurare alla Parte Promissaria Acquirente l'acquisto del diritto di piena proprietà, come meglio sopra descritto._____

2.3 La Parte Promittente Venditrice, sin dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, concede alla Parte Pro-

missaria Acquirente la disponibilità dell'appezzamento di terreno in considerazione al solo fine di consentire alla medesima di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'Impianto Fotovoltaico e delle opere connesse, nonché a garantire quanto espressamente indicato nel successivo articolo 8).

Articolo 2 bis - Provenienza

2 bis.1 Quanto alla provenienza, il signor Savoia Giuseppe - Vinicio, in uno al signor Savoia Innocenzo Marco, richiama quanto esplicitato alla lettera b) della precedente premessa.

Articolo 3 - Prezzo della compravendita

3.1 Il prezzo della compravendita di cui al presente contratto preliminare è convenuto in complessivi **euro quattordicimila-centoventi virgola zerozero (14.120,00)** (di seguito indicato quale "Prezzo").

3.2 Ad ogni possibile effetto di legge e per quanto occorra, atteso, peraltro, che il presente atto non è destinato, per sua natura, a produrre effetti traslativi immediati, i comparenti signori Savoia Giuseppe - Vinicio, Savoia Innocenzo Marco e De Angelis Giancarlo, quest'ultimo agendo nella suindicata qualità, da me Notaio resi edotti in ordine alle conseguenze, anche penali, delle dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli

effetti del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 numero 445, e successive modifiche ed integrazioni, nonchè ai sensi, per gli effetti e per le finalità di cui al Decreto Legge 4 luglio 2006, n.223, come successivamente convertito con modifiche ed integrazioni nella Legge 4 agosto 2006 numero 248, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:

i) che il presente contratto preliminare è stato perfezionato senza avvalersi, sino ad oggi, di mediatori ai sensi degli articoli 1754 e seguenti cod.civ. e senza aver sostenuto alcuna spesa di mediazione;

ii) che, del sopra quantificato prezzo, per espresso accordo convenuto tra le Parti:

- euro centosei virgola zerozero (106,00) verranno corrisposti, dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice, mediante strumenti giuridicamente idonei, a titolo di acconto, entro il termine perentorio di giorni cinque (5) dalla sottoscrizione del presente contratto;

ii) i residui euro quattordicimilaquattordici virgola zero zero (14.014,00) verranno corrisposti, mediante strumenti giuridicamente idonei, dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente venditrice alla stipula del contratto definitivo di compravendita, il quale dovrà essere perfezionato, innanzi a pubblico ufficiale da scegliersi ad opera della Parte Promissaria Acquirente, entro il termine ultimo di

ventiquattro (24) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare e, comunque, subordinatamente al mancato avveramento delle condizioni risolutive di cui ai successivi articoli 6) e 9).

3.3 Viene sin d'ora convenuto tra le Parti, l'ente come rappresentato, che la Società avrà facoltà di prorogare il sopra statuito termine di ventiquattro (24) mesi di ulteriori dodici (12) mesi, versando alla controparte un ulteriore acconto di euro cinquantacinque virgola zerozero (55,00) e comunicando la detta volontà di proroga almeno quindici (15) giorni prima della scadenza del termine di cui innanzi.

3.4 Resta assolutamente ferma ed impregiudicata la disposizione normativa di cui all'articolo 2645 bis, numero 3, cod.civ..

3.5 La Parte Promissaria Acquirente verrà immessa nel possesso giuridico della consistenza immobiliare promessa in vendita contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 A far data dalla sottoscrizione del presente Preliminare, la Parte Promittente Venditrice conferisce alla Parte Promissaria Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere all'appezzamento di terreno dedotto nel presente atto per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria e/o utile per lo svi-

luppo dell'impianto fotovoltaico progettato, 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 della Parte Promissaria Acquirente.

4.2 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 definitivo di compravendita e del pagamento del prezzo convenuto per il trasferimento immobiliare de quo.

4.3 La Parte Promittente Venditrice conferisce, inoltre, alla Parte Promissaria Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto della pianificata 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 e/o utili, ciò ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria Acquirente, il tutto al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'impianto fotovoltaico pianificato presso la proprietà ad acquisirsi.

4.4 La Parte Promittente Venditrice si impegna a collaborare fattivamente con la Parte Promissaria Acquirente per il conseguimento delle finalità previste dal presente articolo.

Articolo 5 - Urbanistica

5.1 Ad ogni possibile effetto di legge, si allega, al presente atto, sotto la lettera "B", onde formarne parte integrante e

sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti, in copia da me Notaio certificata conforme in data odierna, contraddistinta dal repertorio numero 6734, il quale trovasi allegato, in originale, all'atto ai miei rogiti in data odierna, in corso di registrazione e di trascrizione dacchè nei termini, connotato dal numero 6731 di repertorio e dal numero 4730 di raccolta, il certificato di destinazione urbanistica inerente, inter alia, alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, rilasciato dal competente Comune di Apollosa (BN), in data 22 febbraio 2022, contraddistinto dal numero di protocollo 1312, dalle risultanze del quale è possibile evincere che il cespite immobiliare in considerazione ricade in "zona EO Agricola Ordinaria", circostanza della quale i comparenti si professano pienamente edotti.

La Parte Promittente Venditrice dichiara:

- al riguardo che, dal momento del rilascio di detto certificato e sino alla data odierna, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti,
- che, con riguardo alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, non sussistono ordinanze di sospensione di cui al comma settimo dell'articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 numero 380, e successive modifiche ed integrazioni,
- a mero titolo prudenziale ed in ossequio all'articolo 10

della Legge 21 novembre 2000 numero 353, che la consistenza immobiliare negoziata con il presente atto non è mai stata percorsa dal fuoco e, pertanto, non rientrano negli elenchi di cui alla fonte normativa da ultima citata.

Articolo 6 - Condizione risolutiva

6.1 Costituisce condizione risolutiva del presente contratto preliminare il mancato ottenimento da parte della Parte Promissaria Acquirente di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi ed i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico pianificato e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, l'esito negativo della verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della Parte Promissaria Acquirente e le mancate effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso Impianto Fotovoltaico, il tutto entro e non oltre il termine massimo sì come stabilito al precedente articolo 3), come eventualmente prorogato.

6.2 In caso di avveramento della condizione risolutiva, di cui la Società si obbliga a dare tempestiva comunicazione scritta alla Parte Promittente Venditrice tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il presente Preliminare cesserà di produrre i propri effetti senza obbligo per la Parte Promissaria Acquirente di procedere all'acquisto di quanto dedotto nel presente atto, fatto salvo il diritto della Parte Promittente Venditrice di trattenere le somme versate sino a tale

data a titolo di acconto.

Articolo 7 - Consegna

7.1 La Società sarà immessa nel possesso giuridico e nel materiale godimento dell'appezzamento di terreno oggetto del presente atto, libero e vuoto da persone e cose, dal momento della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Dal momento della consegna l'acquirente ne godrà i frutti e sopporterà i relativi oneri.

7.2 La pianificata compravendita, inerente, sì come attestato dalle parti contraenti, la società come rappresentata, a nudo suolo privo di fabbricati, è destinata ad essere perfezionata a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare come sopra promessa in vendita trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, le accessioni, le dipendenze, le pertinenze e le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, se esistenti e legalmente costituite, tali per legge ovvero per destinazione, ovvero emergenti dallo stato dei luoghi, il tutto sì come legittimamente pervenuto alla Parte Promittente Venditrice, sulla scorta della vicenda acquisitiva innanzi indicata, e dalla medesima sino ad oggi goduto.

Articolo 8 - Garanzie

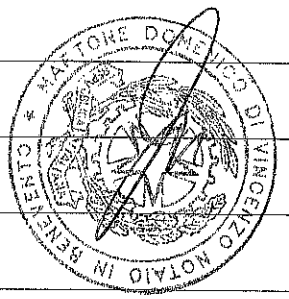
8.1 La Parte Promittente Venditrice è incontestata, libera ed esclusiva titolare della piena proprietà dell'appezzamento di terreno promesso in vendita e dichiara e garantisce che la

consistenza immobiliare al vaglio è e sarà, sino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, libera da usufrutto, oneri, canoni, censi, livelli, privilegi, anche di carattere fiscale, servitù, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziali, pendenti o imminenti, pretese di terzi, diritti di prelazioni, anche legale, a terzi spettanti, che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della consistenza immobiliare al vaglio, la sua disponibilità ed il suo valore economico, risultando, in ogni caso, la consistenza immobiliare dedotta nel presente atto adeguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 9), normativamente statuito dalla Legge 26 maggio 1965 numero 590 e dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817 in favore di eventuali aventi diritto.

8.2 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 Promittente Venditrice si obbliga a procedere a proprie cura e spese alla cancellazione dei detti gravami anteriormente alla stipula del contratto definitivo rappresentando tale circostanza condizione per la stipula

dello stesso.

8.3 In ogni caso le Parti, la società come rappresentata, concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Promittente Venditrice non proceda all'estinzione delle dette formalità a proprie 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 consistenza immobiliare al vaglio; a tal fine la Parte Promittente Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Promissaria 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 dedotta in contratto.



8.4 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla proprietà dedotta in contratto e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Parte Promissaria Acquirente stipulino il contratto definitivo.

8.5 La Parte Promittente Venditrice garantisce, altresì, che, alla stipula del contratto definitivo di compravendita:

- nessun terzo avrà la titolarità di alcun diritto reale od obbligatorio, ivi ricompresi diritti personali di godimento, sulla consistenza immobiliare oggetto del presente atto e che

essa non è né sarà oggetto di alcun procedimento o provvedimento amministrativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la sua piena proprietà o il suo libero godimento;

- tutti gli adempimenti normativi e regolamentari tra i quali quelli tributari relativi alla proprietà di specie saranno stati regolarmente compiuti;

- non saranno pendenti o minacciati procedimenti civili, giurisdizionali o arbitrali, fiscali o amministrativi o contestazioni di qualsiasi genere relativamente alla proprietà in considerazione;

- la proprietà non sarà interessata da alcun provvedimento di natura ablatoria o che comunque abbia l'effetto di pregiudicare o limitare il diritto di proprietà o il libero godimento della stessa e non saranno stati iniziati procedimenti preordinati all'adozione di tali provvedimenti.

8.6 Ferme restando le garanzie di legge, la Parte Promittente Venditrice si impegna a tenere manlevata la Società da qualunque danno o pregiudizio che a quest'ultima dovesse derivare a seguito della violazione delle garanzie di cui sopra.

8.7 La Parte Promittente Venditrice, inoltre, dichiara e garantisce alla data di sottoscrizione del presente Preliminare di non essere a conoscenza di avere alcun procedimento penale in corso.

8.8 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce, ai

fini della stipula del presente contratto e del contratto definitivo, che l'appezzamento di terreno oggetto del presente Preliminare non è, né sarà, soggetto ad opere di bonifica e/o messa in sicurezza, ai sensi della vigente normativa ambientale.

Articolo 9 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi 26 maggio 1965 numero 590 e dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817

9.1 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 menzionata Legge numero 590/1965 e dalla suindicata Legge numero 817/1971; a tal fine, onde consentire l'attivazione dei meccanismi normativamente statuiti, la detta Parte Promittente Venditrice si obbliga ad effettuare le notifiche di rito entro cinque (5) giorni dalla registrazione del presente contratto.

9.2 La Parte Promittente Venditrice si obbliga, altresì, a dare tempestiva comunicazione, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, alla Parte Promissaria Acquirente sia delle notifiche innanzi citate sia dell'eventuale volontà degli aventi diritto di esercitare il diritto di prelazione.

9.3 La comunicazione di cui al precedente punto 9.1 dovrà:

i) essere caratterizzata dalla trasmissione del presente Preliminare, con indicazione del nome dell'acquirente, del come sopra quantificato prezzo di compravendita e delle altre

norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione;

ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica ovvero con piego raccomandato aperto; in merito, la Parte Promittente Venditrice dovrà fornire, non appena tecnicamente possibile, alla Parte Promissaria Acquirente l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto.

9.4 Viene tra le parti contraenti, la Società come rappresentata, precisato che ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario.

9.5 La Parte Promittente Venditrice sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinunzia al diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate, nel rispetto delle modalità normativamente previste, successivamente all'avvenuta notifica come innanzi disciplinata.

9.5 Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa espresso rinvio al disposto normativo di cui all'articolo 8 della menzionata Legge numero 590/1965.

9.6 Resta inteso e pattuito tra le Parti, la Società come rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà re-

cedere dal presente contratto, in qualsiasi momento ed a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della Parte Promittente Venditrice delle somme previamente versate:

i) immediatamente, all'atto della ricezione ad opera della Parte Promittente Venditrice delle comunicazioni da parte degli aventi diritto finalizzate all'esercizio del diritto di prelazione loro spettante, e

ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi diritto che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo corrispondente al prezzo di acquisto della consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, versamento da effettuarsi, come innanzi evidenziato, entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario.

9.7 Costituisce, pertanto, ulteriore condizione risolutiva del presente contratto preliminare, l'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, con versamento del prezzo di acquisto, nelle modalità convenute, ad opera degli aventi diritto alla prelazione medesima, condizione quest'ultima posta esclusivamente a vantaggio della Parte Promissaria Acquirente, la quale potrà, in qualunque momento, rinunziarvi in tutto o in parte.

Articolo 10 - Comunicazioni ed elezione di domicilio

10.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente

contratto, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente contratto, si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai seguenti indirizzi:

- quanto alla Parte Promittente Venditrice, presso l'indirizzo in epigrafe indicato;

- quanto alla Parte Promissaria Acquirente, presso la sede legale della medesima, ubicata in Capaccio Paestum (SA), alla via Athena n.29, cap 84047.

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

10.3 Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio inviandone comunicazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'altra Parte.

Articolo 11 - Spese e registrazione

11.1 Le spese di registrazione del presente Preliminare così come le spese notarili sono a carico della Società.

11.2 Il contratto definitivo sarà soggetto alle imposte previste dalla legge in vigore alla data di stipula.

11.3 Le spese (comprese quelle notarili), imposte e tasse del contratto definitivo, oltre che quelle annesse e dipendenti, saranno a carico della Società.

11.5 La Parte Promissaria Acquirente si impegna, a proprie esclusive cure e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo di compravendita, a procedere agli adempi-

menti, anche di natura pubblicitaria, connessi alla sopravvenuta inefficacia del presente contratto Preliminare.

Articolo 12 - Ipoteca legale

12.1 Le Parti, la società come rappresentata, pur considerata l'assenza di effetti traslativi immediati promananti dal presente contratto, rinunziano, per quanto occorrer possa, all'ipoteca legale, con espresso esonero per la competente Autorità da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 13 - Cessione dei diritti

13.1 Si conviene espressamente tra le Parti, la società come rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà cedere la posizione contrattuale derivante dal presente contratto preliminare a terzi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1406 e seguenti cod.civ., e ciò sino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita; a tal uopo, la Parte Promittente Venditrice presta, sin d'ora, ad ogni possibile effetto di legge, il proprio consenso alla suddetta cessione del contratto.

Articolo 14 - Clausola risolutiva espressa

14.1 Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, si conviene, in favore della Parte Promissaria Acquirente, la risoluzione di diritto del presente contratto preliminare, qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute nell'articolo 8) del presente contratto risultassero non conformi al vero, e/o

ii) gli impegni assunti dal predetto articolo 8) non venissero rispettati.

14.2 La presente è da intendersi quale clausola risolutiva espressa ai sensi dell'articolo 1456 cod.civ.. Pertanto al verificarsi di uno degli eventi sopra specificati, il contratto si intenderà risolto a seguito di comunicazione effettuata dalla parte interessata alla parte inadempiente, a norma del secondo comma del suddetto articolo 1456 cod.civ., a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, salvo che la stessa Parte Promissaria Acquirente non voglia, invece, mantenere in vita il contratto e chiedere, comunque, il risarcimento dei danni subiti.

Articolo 15 - Completezza e modifiche contrattuali

15.1 Il presente contratto integra tutte le intese intervenute tra le Parti ed innova qualsiasi precedente intesa scritta o verbale.

15.2 Qualsiasi modifica del presente contratto dovrà essere formalizzata per iscritto a pena di nullità.

15.3 Nessuna interpretazione, modifica o rinuncia di una qualsiasi delle disposizioni del Preliminare sarà vincolante per le Parti, a meno che risulti da atto scritto, sottoscritto dalle stesse.

Articolo 16 - Foro competente

16.1 Le Parti, la società come rappresentata, convengono e stabiliscono di comune accordo che per qualsiasi controversia

dovesse insorgere in ordine all'adempimento e/o all'interpretazione del Preliminare sarà competente a decidere in via esclusiva il Foro previsto dalla Legge.

Articolo 17 - Esecuzione in forma specifica

17.1 In caso di inadempimento di una delle due parti all'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita, l'altra, previa esecuzione della propria prestazione ovvero offerta della stessa, potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 cod.civ..

17.2 Ai fini predetti, l'invito a presentarsi innanzi ad un notaio per la stipula del contratto definitivo di compravendita, da spedirsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sarà sufficiente a configurare l'offerta di cui al disposto normativo dell'articolo 2932 cod.civ..

Articolo 18 - Varie

18.1 Il Preliminare, per espressa manifestazione volitiva delle parti contraenti, sarà regolato dalla Legge italiana.

18.2 La Parte Promittente Venditrice prende atto che i dati personali inerenti essa Parte Promittente Venditrice stessa vengono raccolti e trattati per l'esecuzione di finalità strettamente correlate alla instaurazione, prosecuzione e gestione contabile del rapporto contrattuale, come meglio specificato nell'informativa sul trattamento dati ex articolo 13 Regolamento UE 679/2016 ("GDPR") che la Parte Promittente

Venditrice dichiara di aver ricevuto contestualmente alla sottoscrizione del presente Preliminare. Un eventuale rifiuto a conferire i detti dati o al perseguimento delle indicate finalità, avrà come conseguenza l'impossibilità di instaurare e proseguire il rapporto contrattuale.

A fini fiscali, i comparenti mi dichiarano che tra le parti non possono interocorrere i rapporti di cui all'articolo 26 del D.p.R. 26 aprile 1986 numero 131.

Del che richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai costituiti, che, da me interpellati, riconosciutolo conforme alla propria volontà, lo approvano e lo sottoscrivono, in uno all'allegato sotto la lettera "A", con me Notaio nei modi di legge, alle ore dodici e minuti primi cinquanta (12.50).

Scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia sotto la personale direzione di me Notaio e completato di mio pugno, consta di fogli sette, facciate ventotto sin qui.

Firmato in originale: Giuseppe - Vinicio Savoia - Savoia Innocenzo Marco - De Angelis Giancarlo N.Q. - Domenico Martone Notaio - impronta del sigillo.

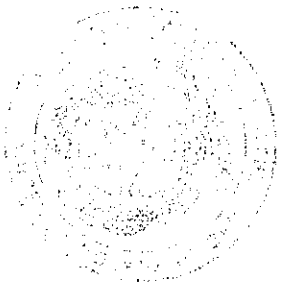
ALLEGATO "A" raccolta n. 4733

Direzione Provinciale di Benevento Ufficio Provinciale - Territorio - Prestazione BERNANDO MAROTTA Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (BN) APOLLOSA
Foglio: 8

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

10-Mar-2022 11:33:10
Protocollo pratica T176203/2022



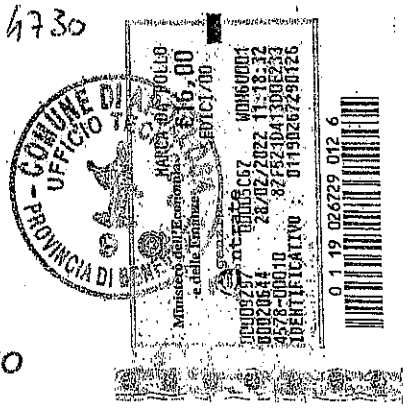
NOTAIO IN FIRENZE

ALLEGATO "C" raccolta n. 4730

ALLEGATO "B" raccolta n. 4733

Comune di Apollosa

Piazza Saponaro
82010 Apollosa (BN)
Tel.: 0824 44004 / Fax : 0824 44497
email: apollosa@tin.it



SETTORE TECNICO
PIANIFICAZIONE ED USO DEL TERRITORIO
- EDILIZIA PRIVATA -

Prot. n° 1312 del 22.02.2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 14

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta pervenuta con prot. n. 1267 a firma del Sig/ra Marsicano Giovanni nato/a a Agropoli il 12.05.1975 e residente a Capaccio-Paestum in via Athena n° 29, intesa ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica per l'immobile/gli immobili di seguito specificato/i;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **38** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3530 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **46** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 6960 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **23** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3900 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **198** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2650 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **17** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2490 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **264** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui

F. MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **263** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto terreno - Foglio 8 Numero **262** del Comune di Apollosa, nel vigente Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera c.c.n. 2 del 07/02/2006, ed approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 19 del 12/01/2007, ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2204 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

Si rilascia, a richiesta di parte, in carta legale, ai sensi ed effetti dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.e.i.

Apollosa li, 22.02.2022

Il Responsabile del Servizio UTC
(Ing. Ferdinando PIROZZI)

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

MARTONE DOMENI

PUC - NORMATIVA SPECIFICA - ZONA EO

Art. 20
Zona EO - Agricola Ordinaria

Le zone EO sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attivita' agricole e all'insediamento di nuclei e abitazioni, edifici ed attrezzature con esse compatibili ed esclusivamente localizzabili in campo aperto.
L'indice di fabbricabilita' fondiario, calcolato in relazione alle destinazioni colturali in atto documentate, non potra' superare i seguenti valori:
- Per le sole residenze:
(aree boschive, pascolive e incolte).....0,003 mc/mq
(aree seminative e a frutteto)..... 0,03 mc/mq
(aree seminative irrigue con colture pregiate
ed orti a produzione ciclica intensiva)..... 0,05 mc/mq
H = 7,50 m
Df = 10,00 m (o in aderenza)
Dc = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'art. 35 delle presenti Norme di Attuazione
La pendenza delle falde del tetto non deve essere superiore al 35%; numero di piani fuori terra 2 [.] qualora il piano terreno sia interamente occupato da pertinenze, l'abitazione occupera' un solo piano al livello superiore, fatta eccezione per l'androne di accesso alla scala; i sottotetti dovranno avere [.] un'altezza all'imposta non superiore a 1,40 ml..
Per le necessita' abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale e' consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui, ricadenti nella zona EO, a condizione che sull'intera area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilita' a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potra' consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale e di nuova costruzione di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla L.R. n. 41/84 e L.R. n. 17/2001. E' comunque sempre consentita l'ampliamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, al fine di conseguire adeguamenti igienico-funzionali.
L'edilizia rurale connessa con l'attivita' agrituristica e relative attrezzature, come definita dalla L.R. n 41 del 28/08/1984, e con le attivita' ricettive di cui alla L.R. na 17 del 29/11/2001 segue la disciplina del presente articolo relativa alle realizzazioni pertinenziali.
E' sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della L.R. n.19/2001, con l'esclusione di destinazioni non compatibili con il contesto rurale.
Per lo smaltimento delle acque reflue e scarichi civili, vale quanto prescritto dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale e dalla normativa vigente in materia.
Per le pertinenze:
indice di fabbricabilita' territoriale pari a 0,09 mc/mq.
H = in funzione dell'impianto.
Dette pertinenze debbono denotare, per tipologie edilizie, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unita' immobiliare distinta e disomogenea rispetto all'abitazione.
Sono altresi' consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL. RR. n. 8/95 e 7/96.
Per lo smaltimento dei reflui civili ed industriali vale quanto previsto dal D.Lgs. 152/99 e succ. mod. Tale disciplina, di cui al decreto vale anche per gli edifici distanti piu' di 200 m dalla rete fognaria.
I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino, nonche' le concimaie [.] soggette al D.P.R. 305/56 devono essere ubicati ad almeno 100 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attivita' produttive o attrezzature pubbliche o private. Per gli altri casi valgono le norme previste per le industrie insalubri di 1a classe, cosi' come previsto dal D.M. 05/09/1994.
In caso di allevamenti di animali da ascriversi agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgano le norme dettate dall'art. 216 del T.U.LL.SS. 1265/34 e succ. mod. e int.
Sono inoltre consentiti la realizzazione della viabilita' interpoderale, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate - comunque non inferiore a 1:500 per quanto riguarda il tracciato - che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Repertorio numero 6734 ----------

AUTENTICA DI COPIA

Repubblica Italiana

Io sottoscritto dottor **Domenico Martone**, Notaio per la residenza di Benevento, con studio ivi, alla via Emanuele Caggiano n.18, iscritto al Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino,

certifico

che la copia fotostatica che precede, composta da tre (3) fogli, per complessive tre (3) facciate occupate dallo scritto, è conforme al proprio originale, il quale trovasi allegato, sotto la lettera "C", al contratto preliminare di compravendita immobiliare ai rogiti di me Notaio, in data 10 marzo 2022, repertorio numero 6731, raccolta numero 4730, in corso di registrazione e di trascrizione dacchè nei termini.

Benevento, nel mio studio quivi ubicato alla via Emanuele Caggiano numero 18, addì dieci marzo duemilaventidue (10.03.2022).

MASTRONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

La presente copia, parte riproduzione elettronica e parte riproduzione fotostatica, è conforme al proprio originale munito delle firme a norma di legge, consta, comprensiva dei propri allegati, di fogli nove. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Benevento, addì trenta marzo duemilaventidue (30.03.2022).

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SAVOIA ANGELO, nato ad Apollosa (BN) il nove giugno millenovecentosessantatre (09.06.1963) ed ivi residente alla Via Roma, civico 34, codice fiscale: SVA NGL 63H09 A330K, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 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: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. Il sig. Savoia Angelo è **pieno ed esclusivo proprietario** del **TERRENO,** privo di qualsiasi manufatto, sito in agro di Apollosa **(BN)**, alla Contrada Pratola, della superficie catastale complessiva di are ventinove e zero centiare (29.00); confinante con strada comunale Acquanera e con particelle 3 e 5 del foglio 8, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Savoia Angelo propr. per 1/1 bene personale", con la consistenza di: **"foglio 8, p.lla 4,** Ha 29.00, semin., cl. 3, RDE 11,23 ed RAE 8,24".

Il sig. Savoia Angelo è, altresì, **pieno ed esclusivo proprietario** di un appezzamento di TERRENO sito in agro di Apollosa (BN), alla Contrada Pratola, della superficie catastale complessiva di are sessantuno e sessanta centiare (61.60); confinante con particelle 264, 23 e 278 del foglio 8, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Savoia Angelo propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**

p.lla 24, Ha 61.60, semin., cl. 3, RDE 23,86 ed RAE 17,50;" con la

precisazione che catastalmente Savoia Angelo è titolare del diritto di piena proprietà a seguito di voltura d'ufficio del 4 ottobre 1925 prot. n. BN0007588 in atti dal 31 gennaio 2017 per affranco.

C. La società **APOLLOSA 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. Il sig. SAVOIA Angelo è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **SAVOIA ANGELO**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa

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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 5,00 (cinque virgola zero zero) al metro quadrato per le p.lle 4 e 24 del foglio 8, il cui prezzo è pari ad **Euro 30.800,00** (trentamilaottocento virgola zero zero) per la particella 24 del foglio 8, così ottenuto: Euro 5,00 x 6.160 mq= 30.800,00, ed è pari ad **euro 14.500,00** (quattordicimilacinquecento virgola zero zero) per la particella 4 del foglio 8, così ottenuto: euro 5,00 x 2.900 mq=14.500,00.
Resta inteso tra le Parti che le somme già versate a titolo di acconto verranno detratte dal prezzo di acquisto di euro 45.300,00 (quarantacinquemilatrecento virgola zero zero) 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 tratterrà le somme versatele 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.
E' fatto in ogni caso tassativo divieto di realizzare nei fondi opere e/o manufatti di qualsiasi genere e natura e non potrà essere installato, depositato, accantonato *in loco* alcun genere e tipo di materiale da parte della società e/o da soggetti terzi. Non potranno essere effettuati rilievi o carotaggi che alterino o modifichino il valore e la morfologia dei luoghi. Qualsiasi opera o manufatto sarà realizzata solo dopo la stipula dell'atto definitivo e dopo il pagamento integrale del prezzo. La parte acquirente consente alla parte venditrice la coltivazione del fondo e si impegna a non alterare lo stato dei luoghi

in sede di sopralluogo.
La parte promissaria acquirente dichiara di essere a conoscenza che la parte venditrice coltivi i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA.
La parte acquirente si obbliga a non arrecare alcun danno e/o limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente ed effettuata dalla parte venditrice.
La parte acquirente dichiara che nel caso di stipula del contratto definitivo prima della riscossione del premio comunitario, verserà alla parte venditrice oltre al prezzo di acquisto del bene l'ulteriore somma relativa al premio comunitario nella misura che sarebbe spettato laddove avesse potuto riscuoterlo.
4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività di mero carattere amministrativo e burocratico 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 e sotto esclusiva responsabilità della società acquirente.
La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo e sotto la esclusiva responsabilità della società acquirente.

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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.

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 181,20 (centottantuno virgola venti), a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit Banca in data 27 gennaio 2022 a favore di Savoia Angelo, n. CRO 1101220270444690, presso PosteItaliane spa
- **Euro 271,00 (duecentosettantuno 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 181,20 (centottantuno virgola venti) 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 271,00 (duecentosettantuno 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al Venditore entro 3 (tre) giorni.
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 a 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,entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante Ing. Marsicano Giovanni.
Savoia Angelo all'indirizzo in epigrafe.
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 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, affinchè 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 Piena Proprietà di quanto in oggetto è pervenuta alla **Parte Promittente Venditrice** in forza di atto di divisione a rogito Notaio Ambrogio Romano in Benevento del 5 agosto 2015, Rep. 44956, Racc. 19003, registrato a Benevento il 3 settembre 2015 al n. 7158 serie 1T e trascritto a Benevento il 4 settembre 2015 ai nn. 8278/7905, atto con cui i condividenti Savoia Angelo, innanzi generalizzato, e Savoia Gelsomina, nata ad Apollosa (BN) il 22 ottobre 1967, scioglievano la comunione determinatasi su una più ampia massa, i cui diritti di comproprietà pari ad un mezzo pro capite, pervennero loro in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Ambrogio Romano in Benevento del 5 agosto 2015 Rep. 44955, Racc. 19002, registrato a Benevento il 3 settembre 2015 al n. 7157 serie 1T e trascritto a Benevento il 4 settembre 2015 ai nn. 8277/7904, dal padre Savoia Stefano nato ad Apollosa (BN) il 14 marzo 1940. Al signor Savoia Stefano, quanto donato, gli pervenne in forza di atto di donazione e vendita a rogito Notaio Mario Iannella in Vitulano (BN) del 30 aprile 1974, rep. 7824 e registrato a Benevento il 5 maggio 1974 al n. 3125.

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 di quanto versato, 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, 25 febbraio 2022

Firmato: Angelo Savoia; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.067 Raccolta n. 3.639

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

1) SAVOIA ANGELO, nato ad Apollosa (BN) il nove giugno millenovecentosessantatrè (09.06.1963) ed ivi residente alla Via Roma, civico 34, codice fiscale: SVA NGL 63H09 A330K;

2) 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, venticinque febbraio duemilaventidue (25.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore diciotto e cinquanta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

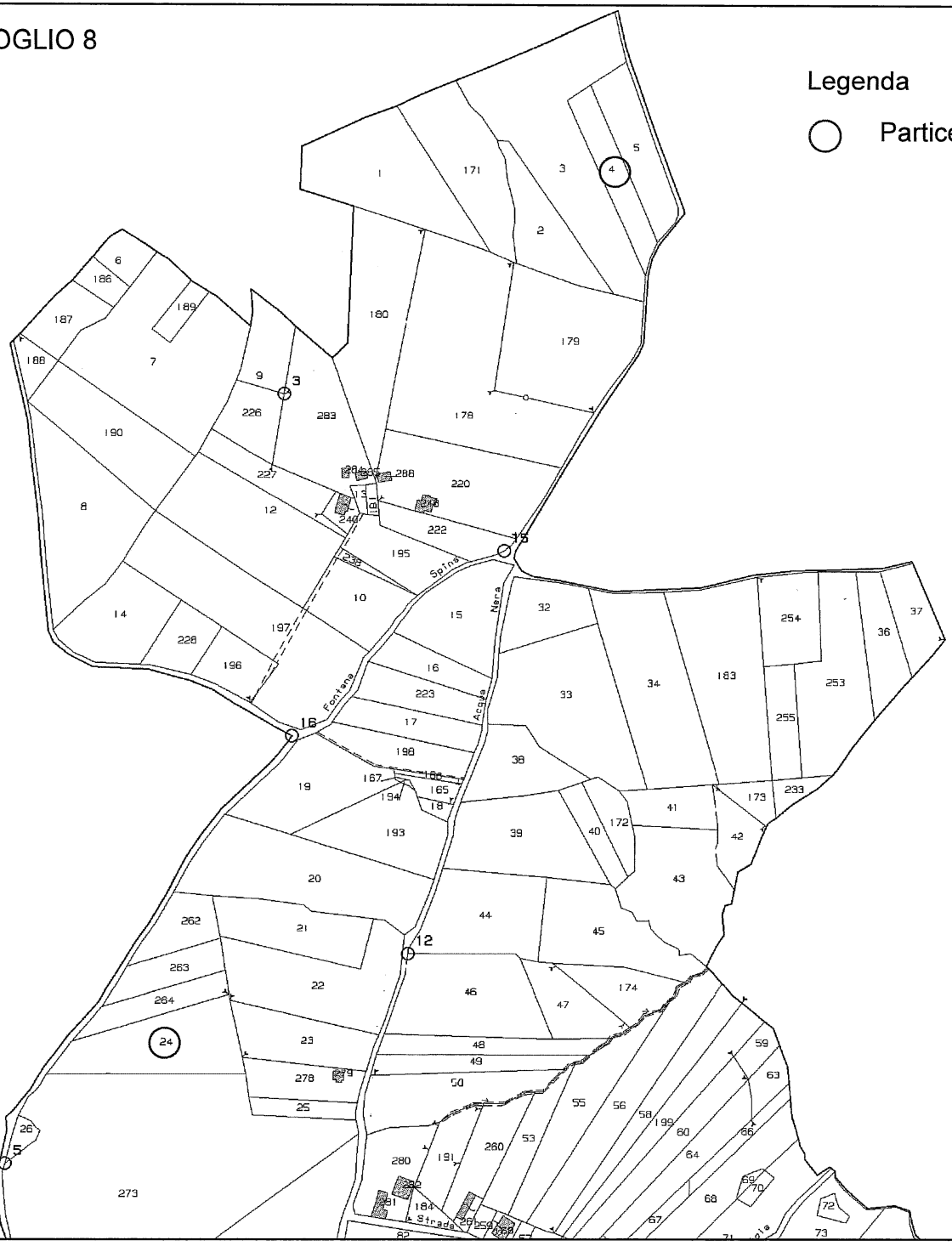
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8

Sig. Savoia Angelo

Legenda

○ Particelle interessata dall'impianto FV



Allegato "A" al N. 6167 del Repertorio e al N. 3339 della Raccolta

CARMELA ANNA DI ROMEO NOTAIO IN LUCERA

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE
DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE
TRA

SAVOIA ANGELO GREGORIO, nato ad Apollosa (BN) il nove maggio millenovecentocinquantadue (09.05.1952), residente in Apollosa (BN) alla via Roma civico 15, N.C.F.: SVA NLG 52E09 A330J, coniugato in regime di comunione legale dei beni, di seguito denominato come "Il Proprietario" o "Parte Promittente Venditrice",

E

La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito denominato "Il Promissario";

(Il Proprietario/i ed il Promissario saranno di seguito congiuntamente denominati le "**Parti**" o, con riferimento ad una Parte soltanto, a seconda del contesto, una "**Parte**").

PREMESSO CHE

A. Savoia Angelo Gregorio è nella titolarità esclusiva del terreno sito in agro di Apollosa (BN) alla località "Fontana Spina" della superficie catastale complessiva di un ettaro, quattordici are e quaranta centiare (ha. 1.14.40), confinante con strada comunale Fontana Spina e con particelle 198, 241 e 220 del foglio 3, salvo altri, come meglio individuato e contornato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A" (il "**Terreno**").

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Apollosa in ditta a "Savoia Angelo Gregorio proprietà per 1/1 ", con la consistenza di: **"foglio 3, particella 199,** Ha 1.14.40, semin., cl. 3, RDE 44,31, RAE 32,50".

PROVENIENZA: Quanto in oggetto perveniva al "Proprietario" o "parte promittente venditrice" in virtù di divisione contenuta in atto di donazione e divisione a rogito Notaio Sandra Sabatelli da Vitulano (BN) del 18 gennaio 2003, Rep. 13327, Racc. 5076, registrato a Benevento il 24 gennaio 2003 al n. 2020 vol. 3 e trascritto a Benevento il 24 gennaio 2003 ai nn. 1306/1124, atto con cui i condividenti signori Savoia Angelo Gregorio, innanzi generalizzato, Savoia Amedeo, nato ad Apollosa (BN) il 12 giugno 1948, Savoia Silvestro Alessandro, nato ad Apollosa (BN) il 26 agosto 1950 e

Savoia Clorinda Filomena, nata ad Apollosa (BN) il 26 agosto 1950 scioglievano la comunione incidentale su una più ampia massa comune; ai condividenti detto cespite pervenne, pro quota, in virtù di successione legittima del padre Savoia Alfonso Umberto Marino, nato ad Apollosa (BN) il 25 gennaio 1913 e deceduto in Apollosa (BN) il 6 dicembre 1996, giusta Dichiarazione di Successione registrata il 24 dicembre 2002 al n. 9 vol. 669 e trascritta a Benevento il 4 marzo 2004 ai nn. 3176/2113.

B. La società innanzi descritta, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal signor Savoia Angelo Gregorio, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di: *(i)* 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/impianti e la sua/loro 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, come meglio indicato nella planimetria innanzi allegata.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo 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 fino ad un massimo 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 corrispettivo sarà concordato tra le Parti. 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.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario stipulante e/o del terzo

beneficiario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le **"Attività in Situ"**). Il terzo beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, la società potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.

3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce alla società 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 volontariamente atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del beneficiario 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 la società con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per la società.

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) su lterreno oggetto del presente atto.

4.3 Il proprietario, preso atto dell'importanza per la società della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul terreno in oggetto si impegna a non realizzare manufatti che possano nuocere all'irraggiamento solare, né a piantare alberi di alto fusto.

Inoltre si impegna a far si che qualora i proprietari confinanti ai terreni oggetto del presente contratto realizzino dei manufatti, questi rispettino le distanze urbanistiche vigenti dai confini di proprietà.

4.4 La società ha l'obbligo di pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc) nel caso di utilizzo prima del raccolto del terreno di cui sopra.

4.5 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie, dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare alla società il diritto di superficie sul terreno libero da tali

vincoli.
4.6 Ogni spesa e/o onere e/o imposta derivante dalla stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie sarà a totale carico della società, ivi inclusi i compensi notarili.

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 notificare immediatamente alla società eventuali comunicazioni di procedure espropriative sui terreni oggetto del presente contratto da parte di soggetti terzi, al fine di permettere alla società di poter adeguare il progetto con opere e infrastrutture in corso di autorizzazione in data precedente alla presentazione del progetto fotovoltaico da parte della società, al fine di non avere ritardi nell'iter autorizzativo del progetto.

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 **28 febbraio 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 (centoottanta) 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 6.1 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 12 mesi, tale proroga sarà concessa dal proprietario dei terreni dietro il pagamento a titolo di ulteriore acconto di un importo pari a Euro 250,00/ha (Euro duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione originaria 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.

Alla scadenza dei 30 anni, la società potrà richiedere il rinnovo del contratto per ulteriori 10 (dieci) anni, con applicazione dell'ultimo corrispettivo rivalutato secondo i parametri ISTAT-FOI.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno automaticamente in misura pari all'80% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI).

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 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 Promissario corrisponderà al Proprietario, a titolo di corrispettivo la somma di **Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per ettaro,** da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale anticipata;
in sede di preliminare viene riconosciuto al proprietario un acconto di euro 571,00 (cinquecentosettantuno virgola zero zero), di cui euro 228,00 (duecentoventotto virgola zero zero) sono stati versati a titolo di acconto del contratto preliminare di costituzione del suddetto diritto di superficie in data 1° gennaio 2022 a mezzo di bonifico bancario in favore di Savoia Angelo Gregorio con accredito su conto corrente intestato al medesimo presso PosteItaliane spa e con addebito su conto corrente presso la Unicredit Spa, CRO 1101220310604978, ed **euro 343,00** (trecentoquarantatré virgola zero zero) verranno versati, senza interessi, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla Parte Concedente entro cinque giorni da oggi;
c) il corrispettivo annuale verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio a mezzo bonifici bancari sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.
Si rilascia quietanza liberatoria della somma di euro 228,00 (duecentoventotto virgola zero zero), mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 343,00 (trecentoquarantatré virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.
Si rinuncia 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 e/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 presso l'indirizzo in epigrafe indicato;

- il Promissario presso la 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 nel presente atto 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 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e applicando l'ultimo corrispettivo annuale come rivalutato secondo i parametri ISTAT FOI 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 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 ed i corrispettivi già versati dalla società al proprietario non verranno restituiti.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a propria cura e spese tutte le opere insistenti sul terreno obbligandosi al ripristino dell'originaria destinazione d'uso. Inoltre gli oneri per il ripristino della destinazione d'uso originaria del terreno saranno a carico del promissario.

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 vengono 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 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..

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 di cui agli artt. 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 il risarcimento dei danni da Proprietario e la restituzione dell'acconto.

15.3 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto in qualunque momento senza alcun onere aggiuntivo nel caso in cui non si verifichi una delle condizioni sospensive di cui ai punto 6 e nel caso il progetto fotovoltaico a suo insindacabile giudizio dovesse risultare tecnicamente e economicamente non sostenibile; le somme percepite a titolo di acconto potranno essere trattenute dal proprietario.

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.

17.4 La Promissaria dichiara di essere a conoscenza che la parte Promittente coltiva i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA.

La Promissaria dichiara di non arrecare alcun danno e/o limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente sul fondo ed effettuata dalla parte Promittente.

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 di Benevento, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.
La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.
Lucera, 24 febbraio 2022
Firmato: Angelo Gregorio Savoia; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.056 Raccolta n. 3.629

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

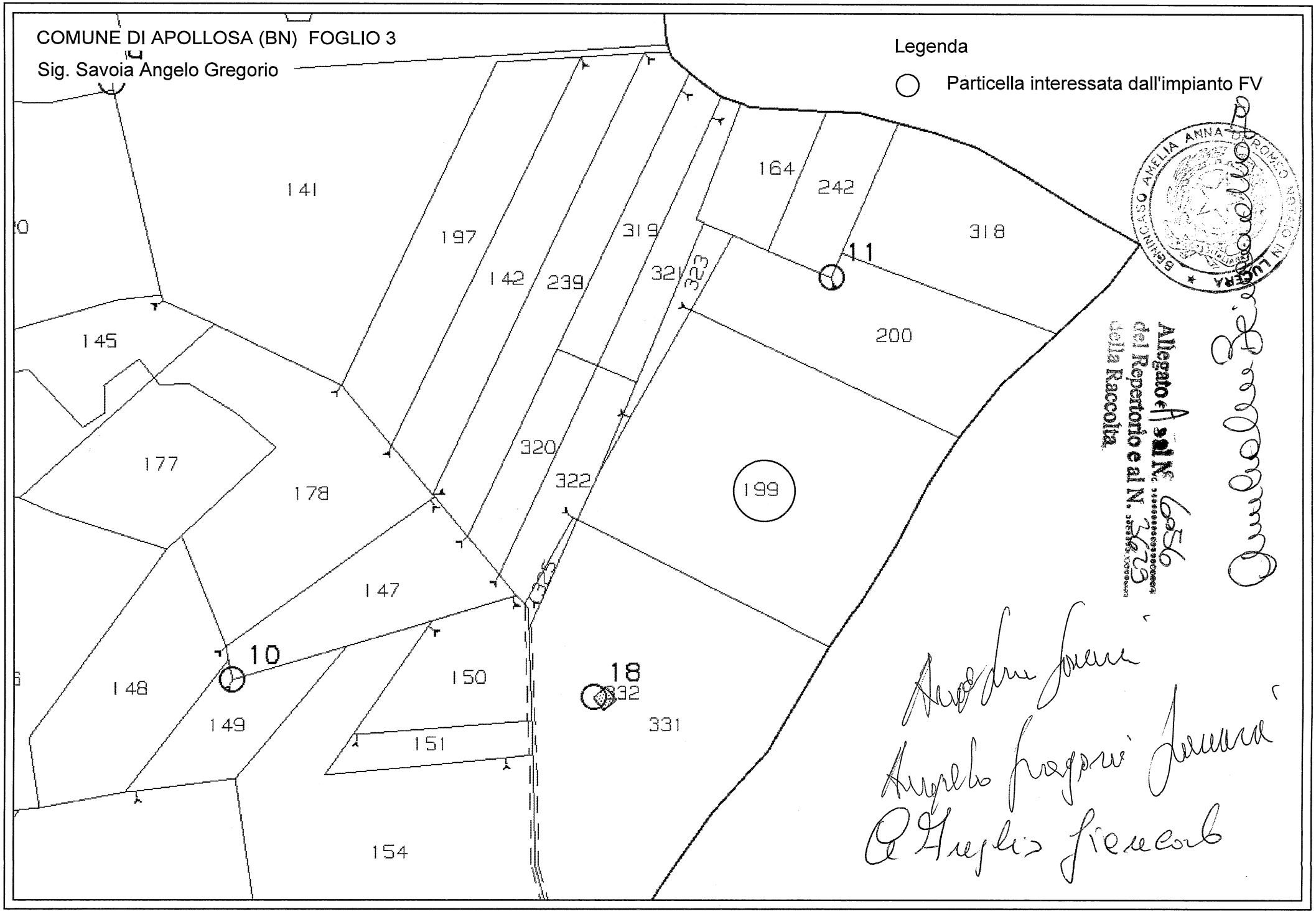
Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

SAVOIA ANGELO GREGORIO, nato ad Apollosa (BN) il nove maggio millenovecentocinquantadue (09.05.1952), residente in Apollosa (BN) alla via Roma civico 15, N.C.F.: SVA NLG 52E09 A330J.
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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, ventiquattro febbraio duemilaventidue (24.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore diciassette.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 3

Sig. Savoia Angelo Gregorio



Allegato al N. 6656 del Repertorio e al N. 3623 della Raccolta

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SAVOIA ANGELO, nato ad Apollosa (BN) il nove giugno millenovecentosessantatrè (09.06.1963) ed ivi residente alla Via Roma, civico 34, codice fiscale: SVA NGL 63H09 A330K, coniugato in regime di comunione legale dei beni;

2) SAVOIA STEFANO, nato a Benevento (BN) il primo marzo millenovecentonovantatrè (01.03.1993), residente in Apollosa (BN) alla Via Roma, civico 34, codice fiscale: SVA SFN 93C01 A783J, celibe;

3) COVINO ITALIA, nata ad Apollosa (BN) il sei aprile millenovecentosessantatrè (06.04.1963) ed ivi residente alla via Roma, civico 34, codice fiscale CVN TLI 63D46 A330C, coniugata in regime di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominati "parte promittente venditrice")**

e

5) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 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: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. Savoia Angelo e Covino Italia sono titolari del diritto di usufrutto vitalizio per la quota di un mezzo ciascuno, e Savoia Stefano è titolare del diritto di nuda proprietà del **TERRENO**, con sovrastanti ruderi di corpi di fabbrica rurali, allo stato pressocchè completamente diruti, sito in agro di Apollosa (BN), alla località "Fontana Spina", della superficie catastale complessiva di tre ettari, novantaquattro are e settantadue centiare (3.94.72); nell'insieme confinante con strada comunale Acquanera e con particelle 291, 29 e 273 del foglio 8, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del

detto Comune in ditta a "Covino Italia e Savoia Angelo usufrutto per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni e Savoia Stefano nudo proprietario per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 277: AA, Ha. 3.89.15, semin., cl. 3, RDE 150,73 ed RAE 110,54,
BB, Ha 05.19, uliv., cl. 1, RDE 1,88 RAE 1, 21 (il terreno) e
p.lla 274, cat. F/2 via Pratola snc, PT-1 (il rudere)".

C. La società **APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire il fondo 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 **APOLLOSA 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 - **La parte promittente venditrice**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 5,00 (cinque virgola zero zero) a metro quadrato per la p.lla 277 del foglio 8 la cui estensione è di mq 39.434, e così per complessivi euro 197.170,00 (centonovantasettemilacentosettanta virgola zero zero) ed euro 5,00 (cinque virgola zero zero) al mq. per la p.lla 274 del foglio 8 di mq. 84 e così per complessivi euro 420,00 (quattrocentoventi 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 tratterrà le somme versatele 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. E' fatto in ogni caso tassativo divieto di realizzare nei fondi opere e/o manufatti di qualsiasi genere e natura e non potrà essere installato, depositato, accantonato *in loco* alcun genere e tipo di materiale da parte della società e/o da soggetti terzi. Non potranno essere effettuati rilievi o carotaggi che alterino o modifichino il valore e la morfologia dei luoghi. Qualsiasi opera o manufatto sarà realizzata solo dopo la stipula dell'atto definitivo e dopo il pagamento integrale del prezzo. La parte acquirente consente alla parte

venditrice la coltivazione del fondo e si impegna a non alterare lo stato dei luoghi in sede di sopralluogo.
La parte promissaria acquirente dichiara di essere a conoscenza che la parte venditrice coltivi i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA.
La parte acquirente si obbliga a non arrecare alcun danno e/o limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente ed effettuata dalla parte venditrice.
La parte acquirente dichiara che nel caso di stipula del contratto definitivo prima della riscossione del premio comunitario, verserà alla parte venditrice oltre al prezzo di acquisto del bene l'ulteriore somma relativa al premio comunitario nella misura che sarebbe spettato laddove avesse potuto riscuoterlo.
4.2 - La Parte promittente venditrice conferisce, inoltre, all'Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto di cessione, la facoltà di effettuare ogni attività di mero carattere amministrativo e burocratico 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 e sotto esclusiva responsabilità della società acquirente.
La parte promittente venditrice si impegna a collaborare fattivamente con l'acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo e sotto la esclusiva responsabilità della società acquirente.

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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.

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 790,00 (settecentonovanta virgola zero zero) è stato pagato a titolo di acconto** a mezzo bonifico bancario eseguito presso Unicredit Banca spa in data 27 gennaio 2022 n. CRO 1101220270444297 in favore della parte promittente venditrice e addebito sul conto corrente IBAN n. IT62P0760115000001024618504 intestato a Savoia Angelo, come indicato dai promittenti venditori, presso PosteItaliane spa;
- **Euro 1.185,00** (millecentottantacinque 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 790,00 (settecentonovanta 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 1.185,00 (millecentottantacinque 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 al **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** della somma versata (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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e al Venditore entro 3 (tre) giorni.
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 a 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,entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante Ing. Marsicano Giovanni.
La parte promittente venditrice all'indirizzo in epigrafe.
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 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, affinchè 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 Proprietà di quanto in oggetto è pervenuta ai signori Savoia Angelo e Covino Italia, per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale, ed Savoia Stefano per la nuda proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Martone in San Giorgio La Molara del 20 ottobre 2008, Rep. 591, Racc. 334, registrato a Benevento il 30 ottobre 2008 al n. 9464 serie 1T e trascritto a Benevento il 3 novembre 2008 ai nn. 13340/10039 dal signor Francesca Raffaele Giovanni nato a Genova il 25 agosto 1938.

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 quanto versato, 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, 25 febbraio 2022

Firmato: Angelo Savoia, Stefano Savoia; Italia Covino; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 6.066 Raccolta n. 3.638

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

1) SAVOIA ANGELO, nato ad Apollosa (BN) il nove giugno millenovecentosessantatrè (09.06.1963) ed ivi residente alla Via Roma, civico 34, codice fiscale: SVA NGL 63H09 A330K.

2) SAVOIA STEFANO, nato a Benevento (BN) il primo marzo millenovecentonovantatrè (01.03.1993), residente in Apollosa (BN) alla Via Roma, civico 34, codice fiscale: SVA SFN 93C01 A783J.

3) COVINO ITALIA, nata ad Apollosa (BN) il sei aprile millenovecentosessantatrè (06.04.1963) ed ivi residente alla via Roma, civico 34, codice fiscale CVN TLI 63D46 A330C.

4) 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, venticinque febbraio duemilaventidue (25.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore diciotto e quindici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

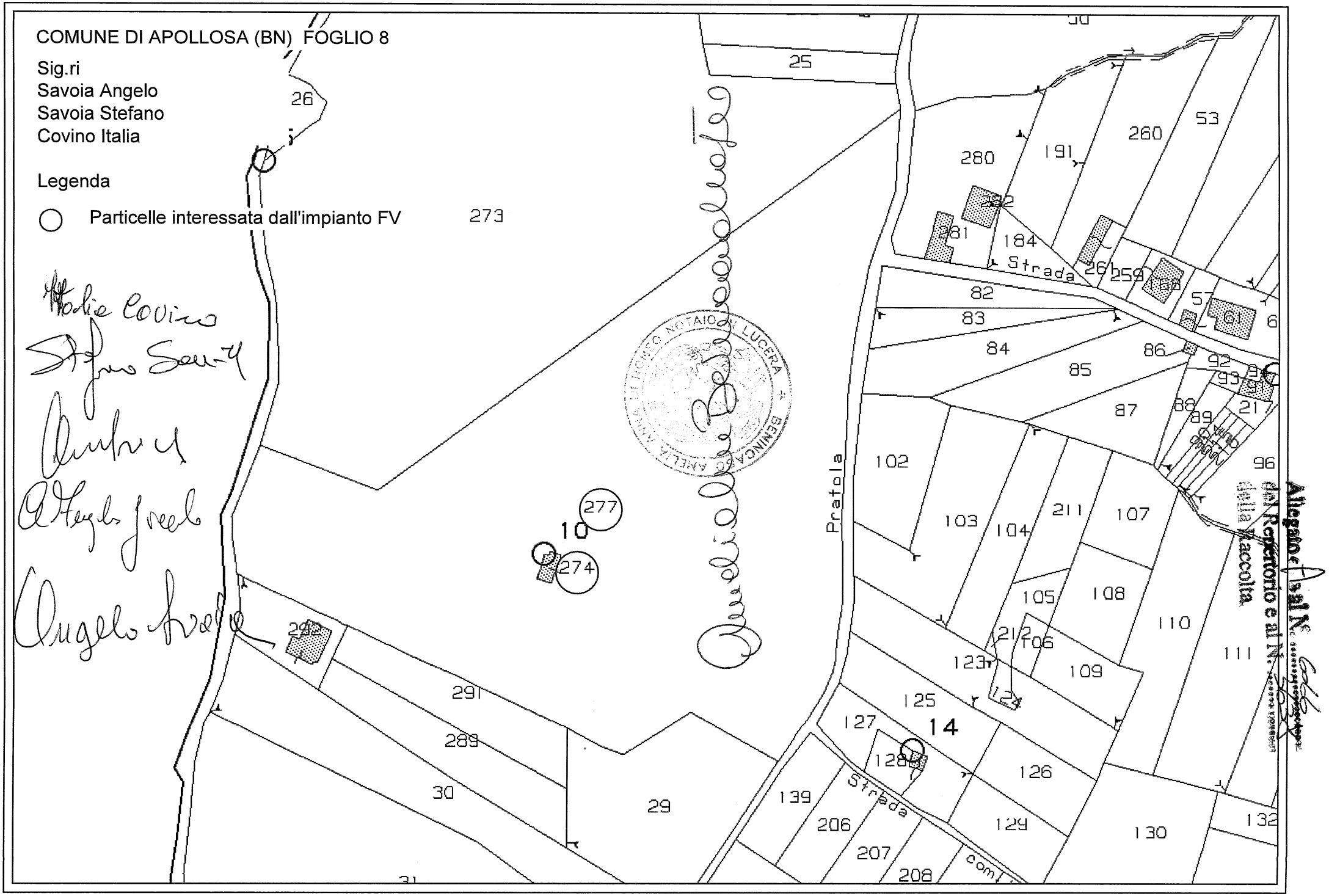
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8

Sig.ri
Savoia Angelo
Savoia Stefano
Covino Italia

Legenda

○ Particelle interessata dall'impianto FV



Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SAVOIA ANTONIETTA, nata ad Apollosa (BN) il cinque settembre millenovecentocinquantuno (05.09.1951), residente in Apollosa (BN) alla via Pirozzi, civico 44, N.C.F.: SVA NNT 51P45 A330B, vedova, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. SAVOIA ANTONIETTA è piena ed esclusiva proprietaria dei seguenti terreni:

a) TERRENO sito in agro di Apollosa (BN) alla Località Fontana Spina, della estensione catastale di are trentanove e centiare venti (39.20); confinante con le p.lle 171, 3 e 179 del foglio 8; salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Savoia Antonietta propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8, p.lla 2,** semin., cl. 3, are 39.20, RDE 15,18 e RAE 11,13".

b) TERRENO sito in agro di Apollosa (BN) alla Località Fontana Spina, della estensione catastale di are trentaquattro e centiare venti (34.20); confinante con strada comunale Fontana Spina e con p.lle 238 e 12 del foglio 8, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Savoia Antonietta propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8, p.lla 10,** semin., cl. 3, are 34.20, RDE 13,25 RAE 9,71;"

C. La società **APOLLOSA 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. SAVOIA ANTONIETTA è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **SAVOIA ANTONIETTA**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 tratterrà le somme versatele 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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 148,00 (centoquarantotto virgola zero zero) a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit Spa il primo febbraio 2022 in favore di Savoia Antonietta presso Unione di Banche Italiane spa, CRO 1101220310588177, IBAN IT86N0311115001000000031125;
- **Euro 222,00** (duecentoventidue 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 **148,00 (centoquarantotto 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 222,00** (duecentoventidue 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 nei termini di 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 PAC ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure apollosasolarpark@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/o 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, affinchè 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 in virtù di donazione contenuta in atto di divisione e donazione a rogito del Notaio Giovanni Barricelli di Benevento del 3 febbraio 1988, Rep. 171899, Racc. 24785, registrato a Benevento il 22 febbraio 1988 al n. 775 e trascritto ivi il 4 marzo 1988 ai nn. 2226/1967, dal padre Savoia Angelo, nato a Apollosa il 25 luglio 1910.

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 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, 28 febbraio 2022
Firmato: Savoia Antonietta; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.074 Raccolta n. 3.646

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

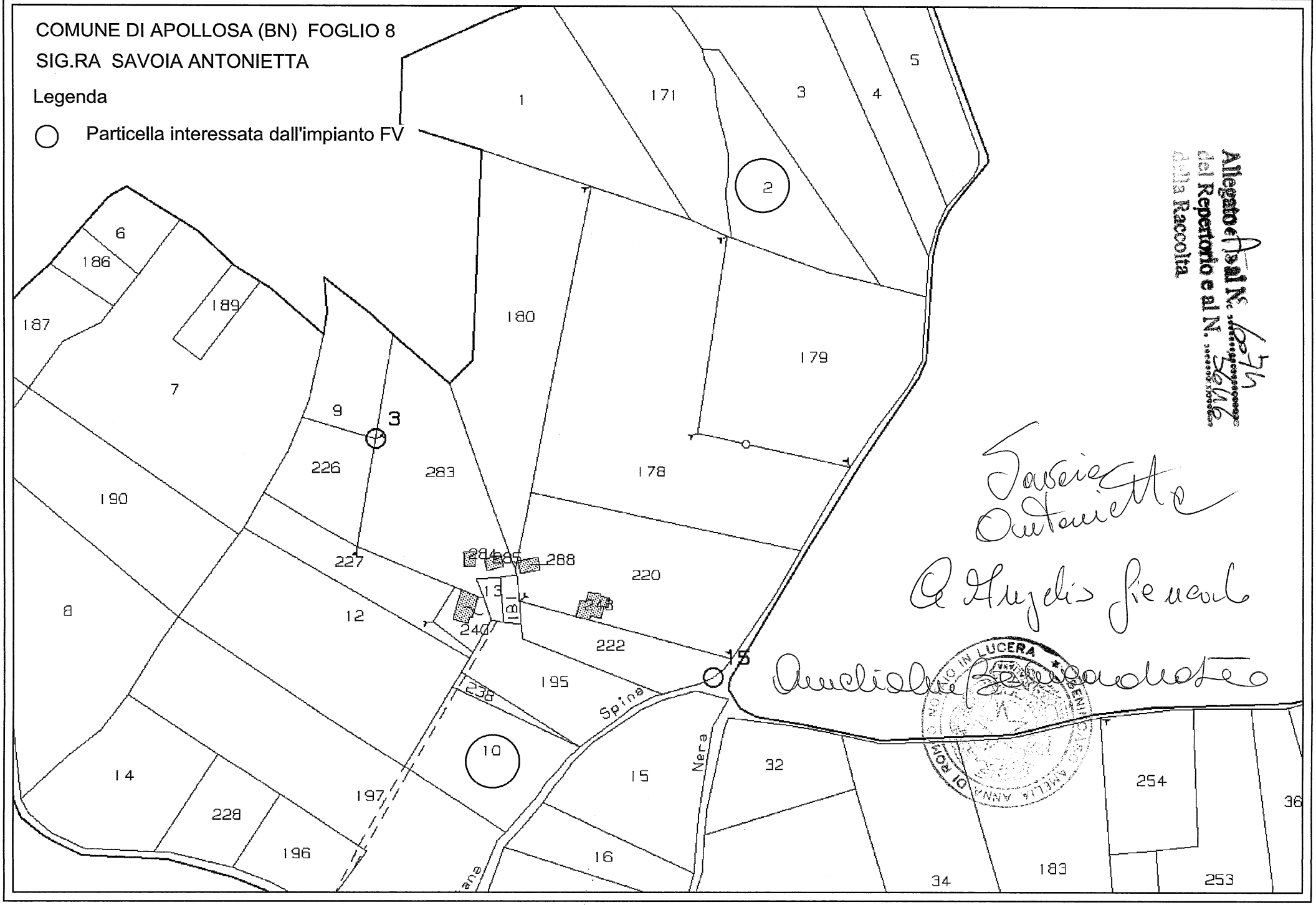
- SAVOIA ANTONIETTA, nata ad Apollosa (BN) il cinque settembre millenovecentocinquantuno (05.09.1951), residente in Apollosa (BN) alla via Pirozzi, civico 44, N.C.F.: SVA NNT 51P45 A330B;
- DE ANGELIS GIANCARLO, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, ventotto febbraio duemilaventidue (28.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette. Sottoscritto alle ore tredici.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8

SIG.RA SAVOIA ANTONIETTA

Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV



Allegato "A" al N. ... del Repertorio e al N. ... della Raccolta

Savoia Antonietta

Autenticata in Lucera

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SAVOIA GERARDO, nato a Apollosa il diciotto febbraio millenovecentosessanta (18.02.1960), residente in Apollosa (BN) alla via San Vito, civico 6, N.C.F.: SVA GRD 60B18 A330T, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. SAVOIA Gerardo è pieno ed esclusivo proprietario del TERRENO sito in agro di Apollosa alla Località Fontana Spina, della estensione catastale di are sessantaquattro; confinante con le p.lle 1, 2, 3 e 178 del foglio 8; salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Savoia Gerardo propr. per 1/1", con la consistenza di: "**foglio 8, p.lla 171**, semin. cl. 3, are 64.00, RDE 24,79 e RAE 18,18";

C. La società **APOLLOSA 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. **SAVOIA Gerardo** è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **SAVOIA Gerardo**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 tratterrà le somme versatele 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 e fatta eccezione per il vincolo di destinazione e di inedificabilità trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Benevento in data 1° giugno 1995 ai nn. 4915/4181 contro Savoia Gerardo, innanzi generalizzato, e Savoia Pasquale, nato ad Apollosa (BN) il 1 aprile 1953 ed a favore del Comune di Apollosa (BN), codice fiscale 80003630623, gravante sul cespite in oggetto, nascente da atto di costituzione del detto vincolo a rogito del Notaio Maria Iannella di Benevento del 20 maggio 1995, Rep. 242556, atto con cui i signori Savoia Gerardo e Savoia Pasquale si impegnavano ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967 a non elevare alcuna costruzione su alcuni appezzamenti di terreno asserviti tra cui quello sopra descritto.
Le parti si danno reciprocamente atto che il suddetto vincolo non costituisce trascrizione pregiudizievole alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico in oggetto.
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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 128,00** (centoventotto virgola zero zero) **a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit Spa il 31 gennaio 2022 in favore di Savoia Gerardo presso Banca Nazionale del Lavoro spa, CRO 1101220310583637, IBAN IT22Q0100515000000000026823;
- **Euro 192,00** (centonovantadue 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 **128,00 (centoventotto 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 192,00 (centonovantadue 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:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante oppure apollosasolarpark@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, affinchè 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 in virtù di donazione contenuta in atto di divisione e donazione a rogito del Notaio Giovanni Barricelli di Benevento del 3 febbraio 1988, Rep.

171899, Rac. 24785, registrato a Benevento il 22 febbraio 1988 al n. 775 e trascritto ivi il 4 marzo 1988 ai nn. 2226/1967, dal padre Savoia Angelo, nato a Apollosa il 25 luglio 1910.

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 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, 28 febbraio 2022

Firmato: Gerardo Savoia; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 6.077 Raccolta n. 3.649

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

- SAVOIA GERARDO, nato a Apollosa il diciotto febbraio millenovecentosessanta (18.02.1960), residente in Apollosa (BN) alla via San Vito, civico 6, N.C.F.: SVA GRD 60B18 A330T;

- 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

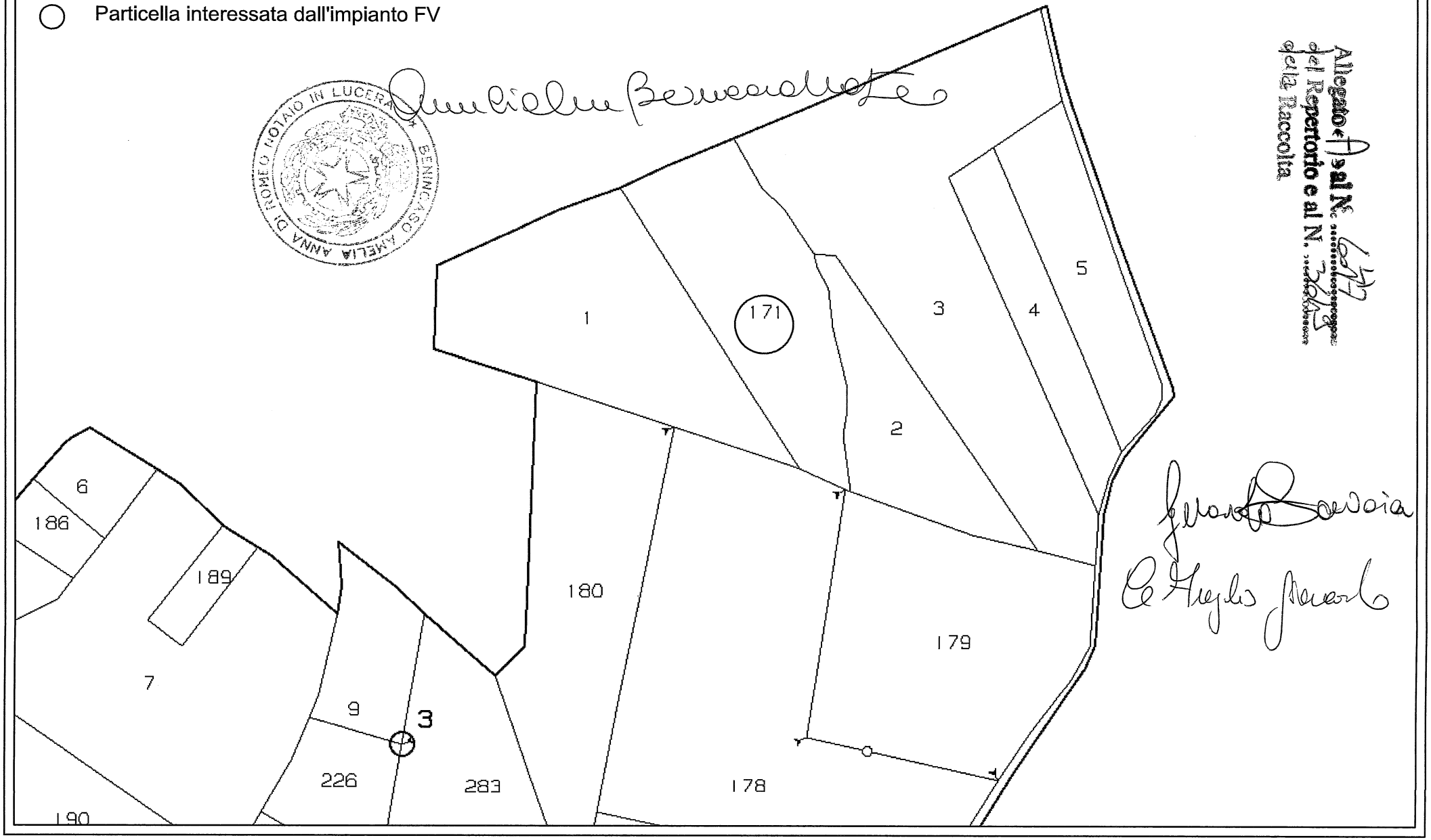
Lucera, ventotto febbraio duemilaventidue (28.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore quattordici e quaranta.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8

SIG. SAVOIA GERARDO

Legenda

◯ Particella interessata dall'impianto FV



Allegato "A" al N. 6214 del Repertorio e al N. 3084 della Raccolta

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SAVOIA LUIGI, nato a Apollosa il diciotto novembre millenovecentoquarantasette (18.11.1947), residente ivi alla via Galieri civico 9, N.C.F.: SVA LGU 47S18 A330J, coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. Savoia Luigi è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO** sito in agro di Apollosa (BN) alla Contrada "Acquanera", della superficie catastale di are quarantasette e centiare cinquanta (are 47.50); confinante con strada comunale Acquanera, con strada comunale Fontana Spina e con la particella 16 del foglio 8, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a Savoia Luigi propr. per 1000/1000", con la consistenza di: **"foglio 8,**

p.lla 15, are 47.50, semin., cl. 3, RDE 18,40 ed RAE 13,49".

C. La società **APOLLOSA 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. SAVOIA Luigi è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **SAVOIA Luigi,** fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 tratterrà le somme versatele 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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 95,00 (novantacinque virgola zero zero) a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit SpA in data primo febbraio 2022 n. CRO 1101220310604178, a favore dalla parte promittente venditrice presso Intesa Sanpaolo SpA;
- **Euro 142,50** (centoquarantadue virgola cinquanta) 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di euro 95,00 (novantacinque 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 142,50 (centoquarantadue virgola cinquanta), 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e all'Acquirente entro 3 (tre) giorni.

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 a 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'Aquirente,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.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.

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 ai seguenti indirizzi:

APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.

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 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, affinchè 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 proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla parte promittente venditrice in virtù di atto di divisione del 19 maggio 1992 a rogito del Notaio Mario Iannella di Benevento, ivi trascritto il 28 detti ai nn. 5477/4862; atto con i cui i condividenti, germani Savoia Luigi e Savoia Antonietta (nata ad Apollosa il 09.02.1942), scioglievano la comunione ereditaria determinatasi in morte della madre Pirozzi Chiarina, deceduta il 22 dicembre 1962, giusta dichiarazione di successione registrata a Benevento il 16 maggio 1963 al n. 21 vol. 163.
L'eredità di Pirozzi Chiarina è stata accettata tacitamente giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 19 gennaio 2022 ai nn. 537/471.

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 di quanto versato, 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, 22 febbraio 2022

Firmato: De Angelis Giancarlo; Luigi Savoia.

Repertorio n. 6.039 Raccolta n. 3.613

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

SAVOIA LUIGI, nato a Apollosa il diciotto novembre millenovecentoquarantasette (18.11.1947), residente ivi alla via Galieri civico 9, N.C.F.: SVA LGU 47S18 A330J;

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.

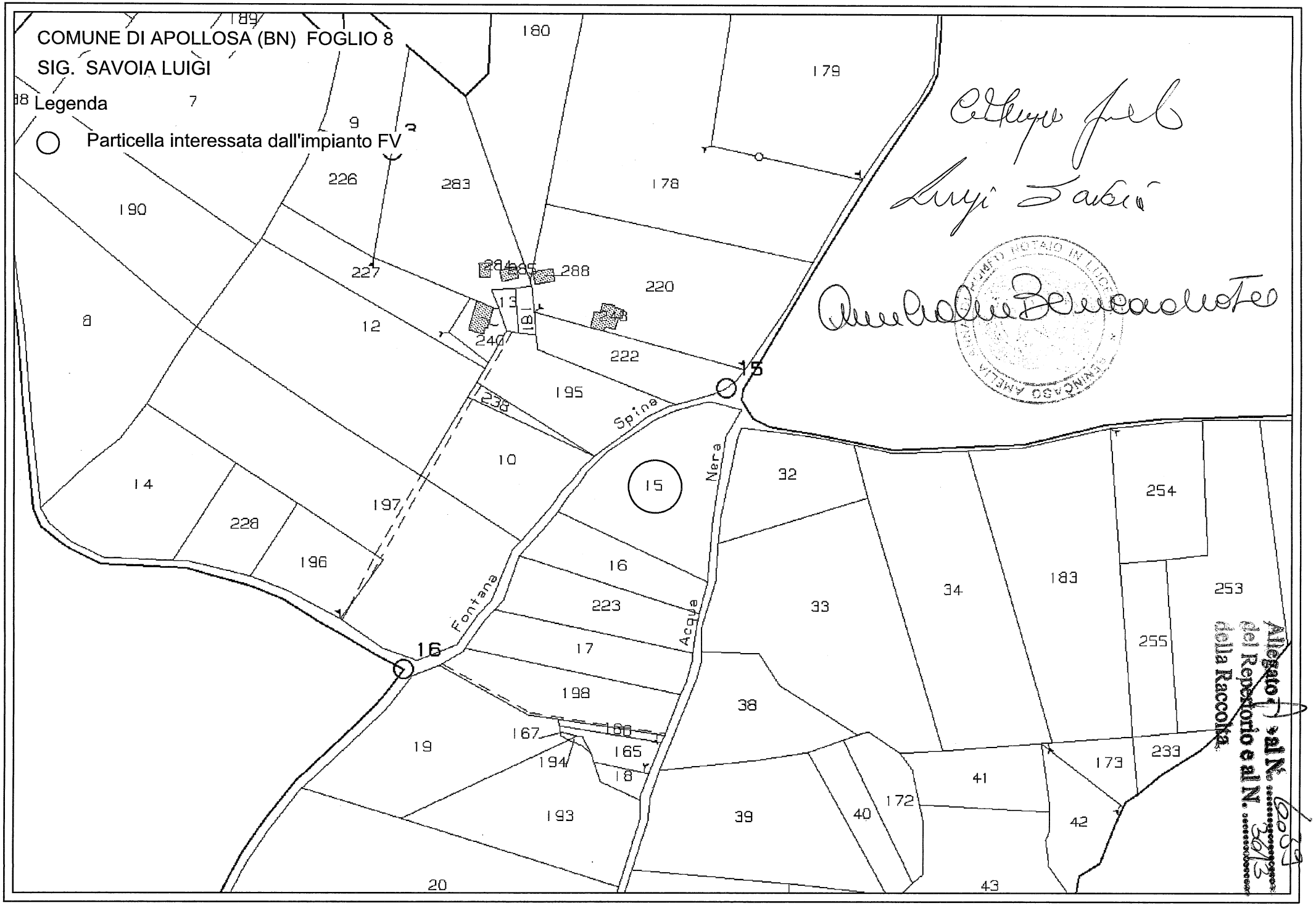
Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventidue febbraio duemilaventidue (22.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore dieci e trenta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso.

Segue impronta del sigillo


COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8
SIG. SAVOIA LUIGI
Legenda
Particella interessata dall'impianto FV
189
180
179
7
9
226
283
178
190
227
288
220
8
12
240
222
15
238
195
Spina
10
14
15
Nera
32
254
197
228
196
16
34
183
253
Fontana
223
Acqua
33
255
16
17
198
38
167
166
19
165
194
18
173
233
41
193
39
40
172
42
20
43
Allegato "A" al N. 6054 del Repertorio e al N. 3013 della Raccolta

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SAVOIA NICODEMO INNOCENZO, nato a Apollosa il diciassette marzo millenovecentocinquanta (17.03.1950) ed ivi residente alla Via Triduonno, civico 52, **N.C.F.:** SVA NDM 50C17 A330J, coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. **Savoia Nicodemo Innocenzo** è pieno ed esclusivo proprietario dei descrivendi fondi rustici siti in agro di Apollosa (BN), e precisamente:

a) TERRENO alla località Cava, della superficie catastale di ettari uno e centiare cinquanta (Ha. 1.00.50), confinante con strada comunale Acquanera e con le particelle 127, 126 e 186 del foglio 2, salvo se altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Savoia Nicodemo Innocenzo, propr. per 1000/1000", con la consistenza di: **"foglio 2,**

p.lla 128, Ha. 1.00.50, semin., cl. 3, RDE 38,93 ed RAE 28,55";

b) TERRENO alla località Cava, della superficie catastale di are trentasette e centiare ottanta (37.80), confinante con strada comunale Fontana Spina e con le particelle 3 e 4 del foglio 8, salvo se altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Savoia Nicodemo Innocenzo, propr. per

1000/1000", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 5, are 37.80, semin., cl. 3, RDE 14,64 ed RAE 10,74";
c) TERRENO alla località Acquanera, della superficie catastale di are novantaquattro e centiare settanta (94.70), confinante con strada comunale Fontana Spina, con strada comunale Acquanera e con le particelle 21, 193 e 19 del foglio 8, salvo se altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Savoia Nicodemo Innocenzo, propr. per 1000/1000", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 20, are 94.70, semin., cl. 3, RDE 36,68 ed RAE 26,90";
d) TERRENO alla località Pratola, della superficie catastale di are venticinque (25.00), confinante con strada comunale Acquanera e con le particelle 49 e 46 del foglio 8, salvi se altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune, in ditta a "Savoia Nicodemo Innocenzo, propr. per 1000/1000", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 48, are 25.00, semin., cl. 3, RDE 9,68 ed RAE 7,10".
C. La società **APOLLOSA 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. Savoia Nicodemo Innocenzo è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **SAVOIA Nicodemo Innocenzo**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 nelle planimetrie che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allegano sotto le lettere "**A**" e "**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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 5,00 (cinque virgola zero zero) al mq. 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 tratterrà le somme versatele a titolo di acconto sul prezzo di vendita.
Si precisa sin d'ora che, in caso di rilascio dell'Autorizzazione Unica alla realizzazione degli impianti fotovoltaici la superficie autorizzata non raggiunga il 75% dell'estensione dei terreni oggetto del contratto, l'acquirente potrà recedere dal presente contratto o con l'accordo della parte venditrice concordare una nuova proposta di acquisto.

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.
Qualsiasi opera o manufatto sarà realizzata nei fondi solo dopo il pagamento e l'incasso del prezzo a seguito della stipula del contratto definitivo. La parte acquirente consente alla parte venditrice la coltivazione del fondo per i contratti in essere e si impegna a non alterare lo stato dei luoghi in sede di sopralluogo. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che la parte venditrice coltivi i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA. La parte acquirente si obbliga a non arrecare alcun danno e/o limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente ed effettuata dalla parte venditrice. La parte acquirente dichiara che nel caso di stipula del contratto definitivo prima della riscossione del premio comunitario, verserà alla parte venditrice oltre al prezzo di acquisto del bene l'ulteriore somma relativa al premio comunitario nella misura che sarebbe spettato laddove avesse potuto riscuoterlo.
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 e sotto la esclusiva responsabilità della Parte promittente acquirente.
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, e per la

servitù di elettrodotto trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 1 agosto 1995 ai nn. 7093/6038 a favore di Enel Spa contro Savoia Valentino, gravante sulla p.lla 128 del foglio 2, nascente da atto del Notaio Renato d'Alessandro di Napoli del 5 luglio 1995. 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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.

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 520,00** (cinquecentoventi virgola zero zero) a titolo di acconto**,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit SpA in data 27 gennaio 2022 n. CRO 1101220270435710, a favore della parte promittente venditrice presso Poste Italiane SpA;
- **Euro 774,00** (settecentosettantaquattro 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di euro 520,00 (cinquecentoventi 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 774,00 (settecentosettantaquattro 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e all'Acquirente entro 3 (tre) giorni.

7.2 - L'Acquirente, detratti gli importi corrisposti a titolo di acconto, depositerà presso il notaio il prezzo di acquisto, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi a nome della parte Venditrice.

7.3 - Con la stipulazione del Contratto Definitivo e solo successivamente all'effettivo incasso da parte del venditore della somma di cui agli assegni circolari indicati al precedente articolo 7.2**,** 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.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.

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 ai seguenti indirizzi:

APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.

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 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, affinchè 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

1) La piena proprietà dell'immobile sopra descritto sotto la lettera a) pervenne al Sig. Savoia Nicodemo Innocenzo in virtù di successione testamentaria di Savoia Valentina (nata ad Apollosa il 23 dicembre 1923), deceduta in data 8 maggio 2009, la quale aveva regolato la propria successione con testamento pubblico a rogito del Notaio Sandra Sabatelli da Vitulano (BN) in data 15 settembre 1998, passato negli atti "inter vivos" con verbale a rogito del medesimo Notaio Sandra Sabatelli in data 19 agosto 2009, Rep. n. 20153, Racc. n. 8496, registrato a Benevento in data 27 agosto 2009 al n. 1269/1T; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Benevento in data 7 gennaio 2010 al n. 24 del vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 9 marzo 2010 ai nn. 2732/1919; la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in dipendenza della successione in morte di Savoia Valentina, che ad oggi non risulta trascritta, verrà eseguita contestualmente alla trascrizione del presente atto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C..

2) La piena proprietà degli immobili sopra descritti sotto le lettere b), c) e d) pervenne al signor Savoia Nicodemo Innocenzo in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Sandra Sabatelli da Vitulano in data 5 agosto 2008, registrato a Benevento il 7 agosto 2008 al n. 7529/1T, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 8 agosto 2008 ai nn. 10204/7522; con tale atto i condividenti signori Savoia Nicodemo Innocenzo e Savoia Biagio (nato ad Apollosa (BN) il 4 febbraio 1953, scioglievano la comunione su una più ampia massa comune della quale i condividenti erano contitolari in parti uguali tra loro, in forza dei seguenti titoli:

- successione legittima del padre Savoia Armando nato ad Apollosa (BN) il 3 marzo 1921 ed ivi deceduto il 21 maggio 1999 (dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Benevento in data 22 novembre 1999 e classificata al n. 39 del vol. 619); la relativa eredità è stata tacitamente accettata con nota di trascrizione trascritta a Benevento il 17 gennaio 2022 ai nn. 486/429;
- successione legittima della madre Savoia Anna Maria nata ad Apollosa (BN) l'11 marzo 1928 ed ivi deceduta il 28 marzo 2005 (dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Benevento in data 28 marzo 2005 e classificata al n. 62 del vol. 754).

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 di quanto versato, 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, 22 febbraio 2022
Firmato: Savoia Nicodemo Innocenzo; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.040 Raccolta n. 3.614

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

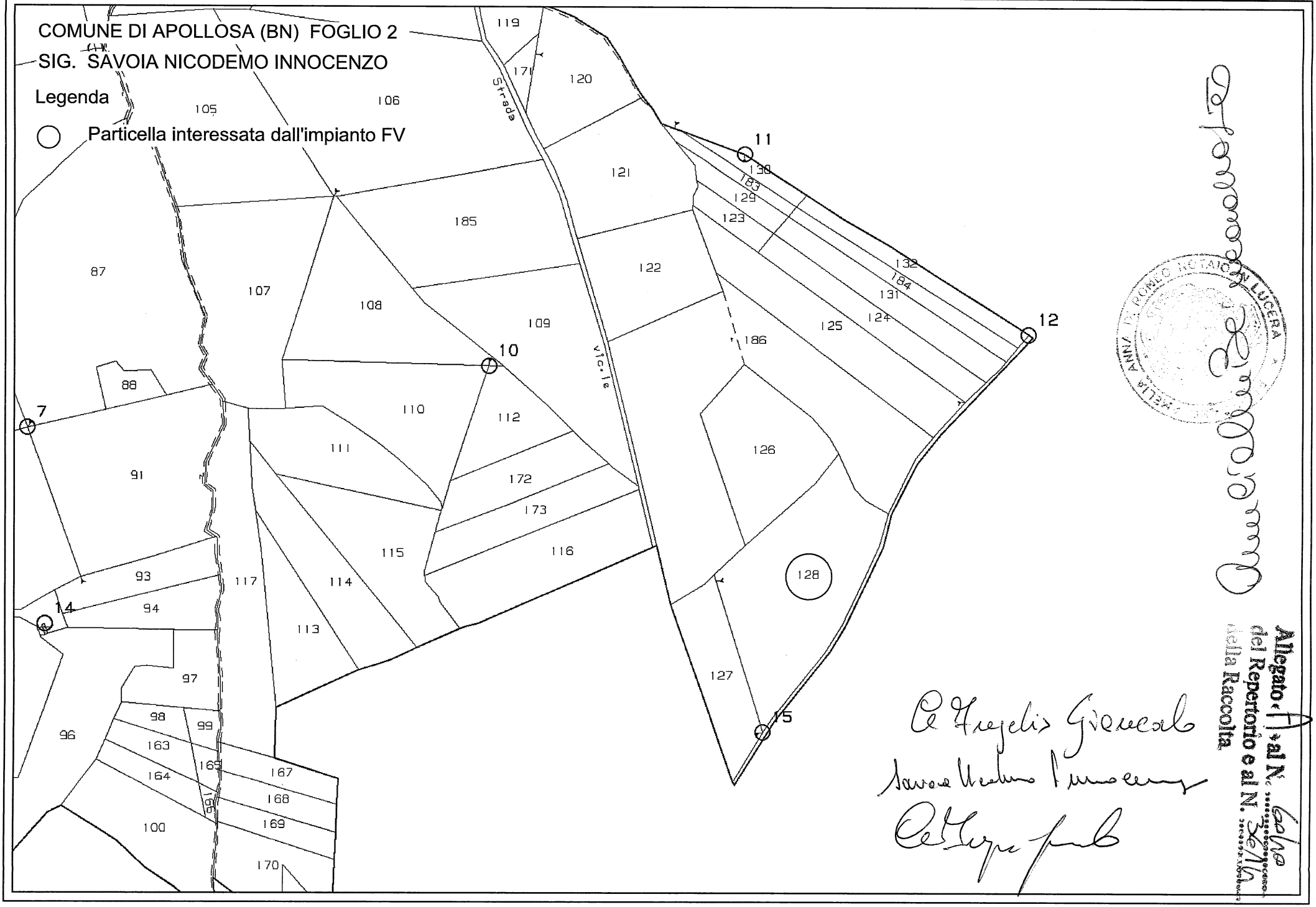
SAVOIA NICODEMO INNOCENZO, nato a Apollosa il diciassette marzo millenovecentocinquanta (17.03.1950) ed ivi residente alla Via Triduonno, civico 52, **N.C.F.:** SVA NDM 50C17 A330J.
DE ANGELIS GIANCARLO, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) 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 sulle planimetrie allegate, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sugli altri fogli e sulle planimetrie.
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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, ventidue febbraio duemilaventidue (22.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette. Sottoscritto alle ore undici.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 2

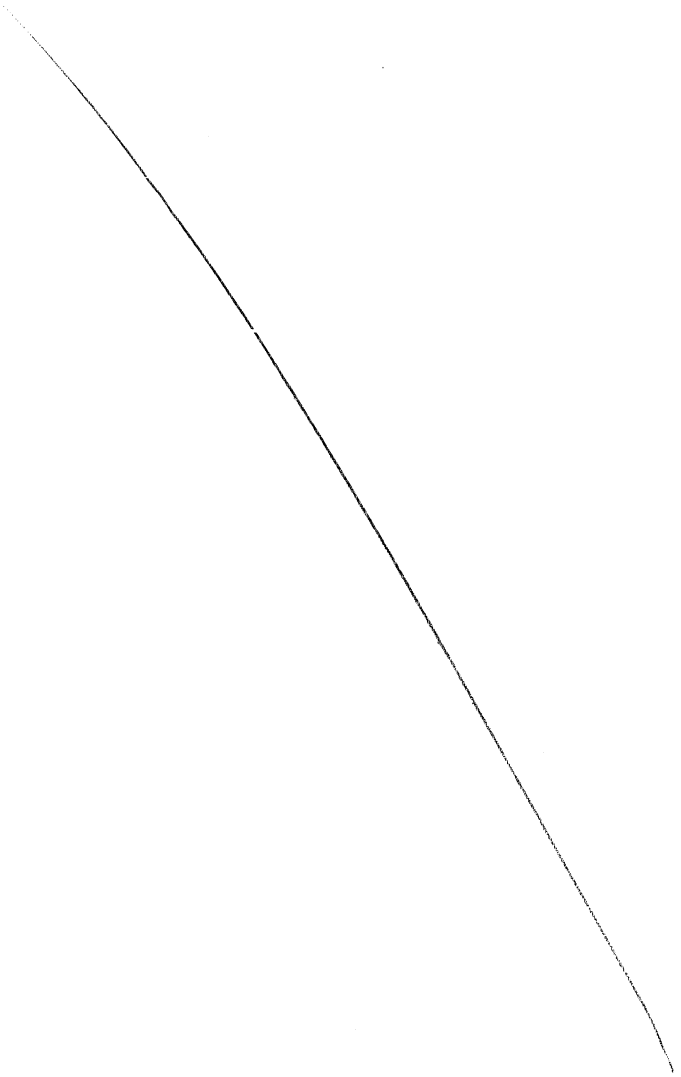
SIG. SAVOIA NICODEMO INNOCENZO

Legenda

Particella interessata dall'impianto FV



Allegato "A" al N. 6010 di Repertorio e al N. 3611 della Raccolta

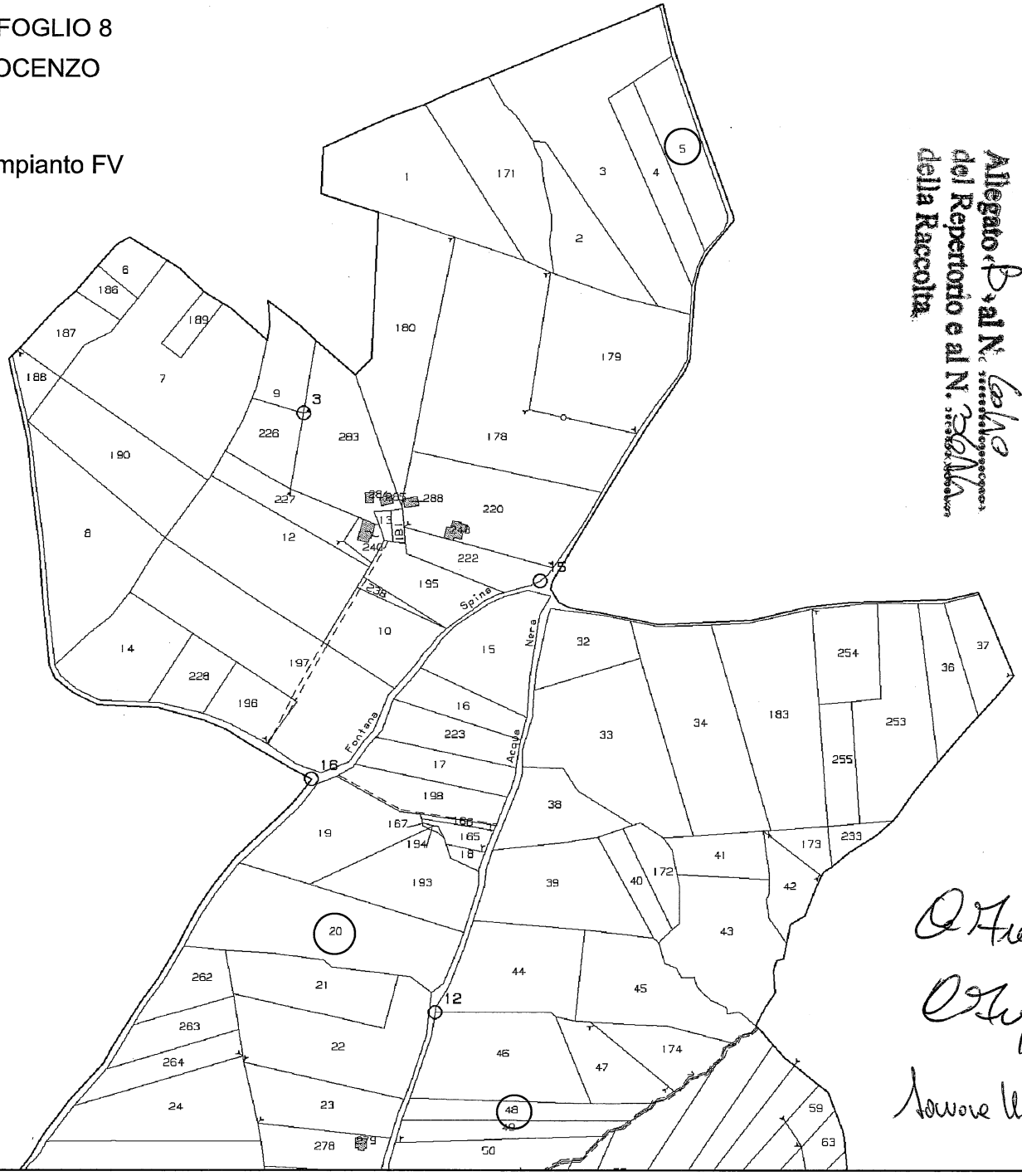


COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8

SIG. SAVOIA NICODEMO INNOCENZO

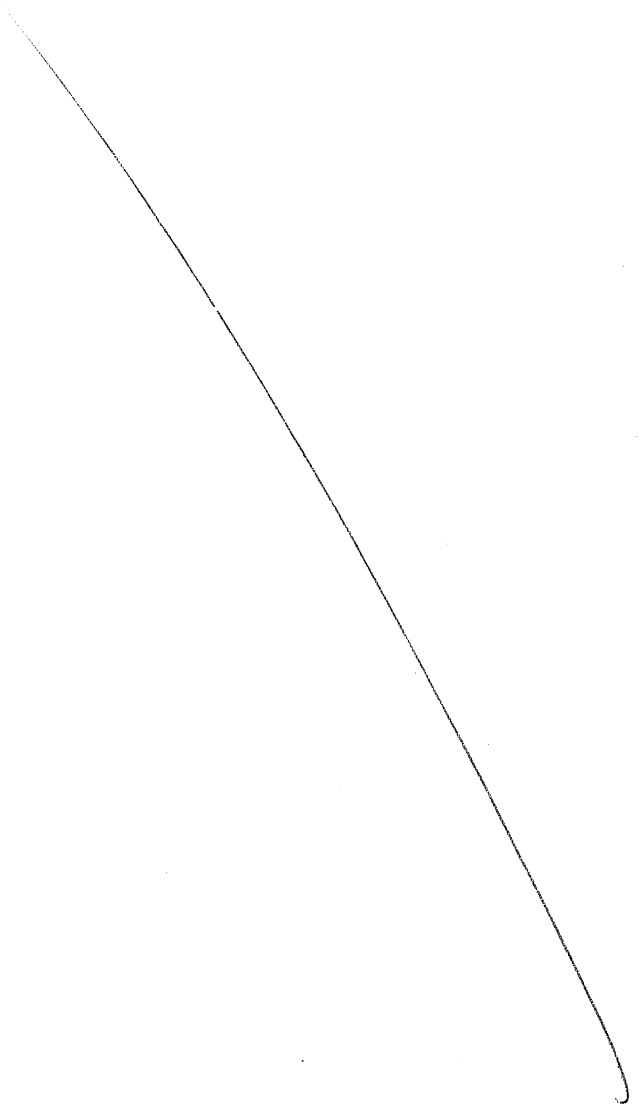
Legenda

◯ Particella interessata dall'impianto FV



Allegato "B" al N. [illegible] del Repertorio e al N. [illegible] della Raccolta

Apollosa, [illegible]



Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SAVOIA PASQUALE, nato ad Apollosa (BN) il primo aprile millenovecentocinquantatrè (01.04.1953), residente in Apollosa (BN) alla via San Vito, civico 8, N.C.F.: SVA PQL 53D01 A330W, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. SAVOIA Pasquale è pieno ed esclusivo proprietario dei seguenti terreni:

1) TERRENO sito in agro di Apollosa (BN) alla Località Fontana Spina, della estensione catastale di are quarantasei e centiare sessantotto (46.68); confinante con le p.lle 9, 7, 12 e 240 del foglio 8; salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Savoia Pasquale propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**

p.lla 226, semin. cl. 3, are 22.65, RDE 8,77 e RAE 6,43;

p.lla 227, semin., cl. 4, are 24.03, RDE 4,96 RAE 6,21;"

2) TERRENO sito in agro di Apollosa (BN) alla località Vagnola, della estensione catastale di are ventidue e centiare sessantacinque (22.65), confinante con p.lle 7, 226, 283 del foglio 8, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Savoia Pasquale propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**

p.lla 9, semin. cl. 3, are 22.65, RDE 8,77 e RAE 6,43."
3) TERRENO sito in agro di Apollosa (BN) alla località Vagnola, della estensione catastale di are novantaquattro e centiare trenta (94.30), confinante con le p.lle 2, 3 e 178 del foglio 8, salvo altri.
DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Savoia Pasquale propr. per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**
p.lla 179: AA, semin. cl. 3, are 88.30, RDE 34,20 e RAE 25,08;
BB, vign., cl. U, are 06.00, RDE 5,11 RAE 4,96."
C. La società **APOLLOSA 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. SAVOIA PASQUALE è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **SAVOIA PASQUALE**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 tratterrà le somme versatele 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 e fatta eccezione per il vincolo di destinazione e di inedificabilità trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Benevento in data 1° giugno 1995 ai nn. 4915/4181 contro Savoia Pasquale, innanzi generalizzato, e Savoia Gerardo, nato ad Apollosa (BN) il 18 febbraio 1960 e a favore del Comune di Apollosa (BN), codice fiscale 80003630623, gravante sui cespiti di cui ai numeri sub 2) 3) 4), nascente da atto di costituzione del detto vincolo a rogito del Notaio Maria Iannella in Benevento del 20 maggio 1995, Rep. 242556, atto con cui i signori Savoia Gerardo e Savoia Pasquale si impegnavano ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967 a non elevare alcuna costruzione su alcuni appezzamenti di terreno asserviti tra cui quello sopra descritto.
Le parti si danno reciprocamente atto che il suddetto vincolo non costituisce trascrizione pregiudizievole alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico in oggetto.
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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 327,26 (trecentoventisette virgola ventisei) a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit Spa il primo febbraio 2022 in favore di Savoia Pasquale presso PosteItaliane spa, CRO 1101220310589885, IBAN IT13X0760103384000023963949;
- **Euro 491,00 (quattrocentonovantuno 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 **327,26 (trecentoventisette virgola ventisei)** 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 491,00 (quattrocentonovantuno 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 lettera raccomandata a.r. ovvero a mezzo PEC.
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 e comunque nel rispetto dei termini di 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:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante ovvero apollosasolarpark@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, affinchè 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 proprietà degli immobili oggetto del presente atto sono pervenuti alla parte promittente venditrice come segue:
- in virtù di donazione contenuta in atto di divisione e donazione a rogito del Notaio Giovanni Barricelli di Benevento del 3 febbraio 1988, Rep. 171899, Racc. 24785, registrato a Benevento il 22 febbraio 1988 al n. 775 e trascritto a Benevento il 4 marzo 1988 ai nn. 2226/1967, dal padre Savoia Angelo, nato a Apollosa il 25 luglio 1910.
- in virtù di successione testamentaria del signor Savoia Damino, nato ad Apollosa (BN) il 30 maggio 1920, in vita residente ad Apollosa (BN), luogo del suo ultimo domicilio, e deceduto il 24 agosto 1994 giusta Dichiarazione si Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 15 febbraio 1995 al n. 19 vol. 539 e trascritta a Benevento il primo giugno 1995 ai nn. 4915/4181; successione regolata con testamento pubblico a rogito Notaio Sandra Sabatelli in Vitulano (BN) del 23 settembre 1994, Rep. 4296, Racc. 1109, registrato a Benevento il 30 settembre 1994 al n. 2835; con la precisazione che il diritto di usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà per decesso dell'usufruttuaria signora Savoia Valentina, nata ad Apollosa (BN) il 23 dicembre 1923, avvenuto l'8 maggio 2009; con l'ulteriore precisazione che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredita del de cuius Savoia Damino a favore dell'erede Savoia Pasquale.
Al signor Savoia Damino l'immobile descritto sub 3) pervenne in forza di divisione contenuta nel sopra citato atto di divisione e donazione a rogito Notaio Giovanni Barricelli in Benevento il 3 febbraio 1988, rep. 171899, Racc. 24785, registrato a Benevento il 22 febbraio 1988 al n. 775, atto con cui i signori Savoia Damino, innanzi generalizzato, e Savoia Angelo, nato ad Apollosa (BN) il 25 luglio 1910, scioglievano la comunione su una più ampia massa comune.

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 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, 28 febbraio 2022
Firmato: Savoia Pasquale; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.075 Raccolta n. 3.647

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

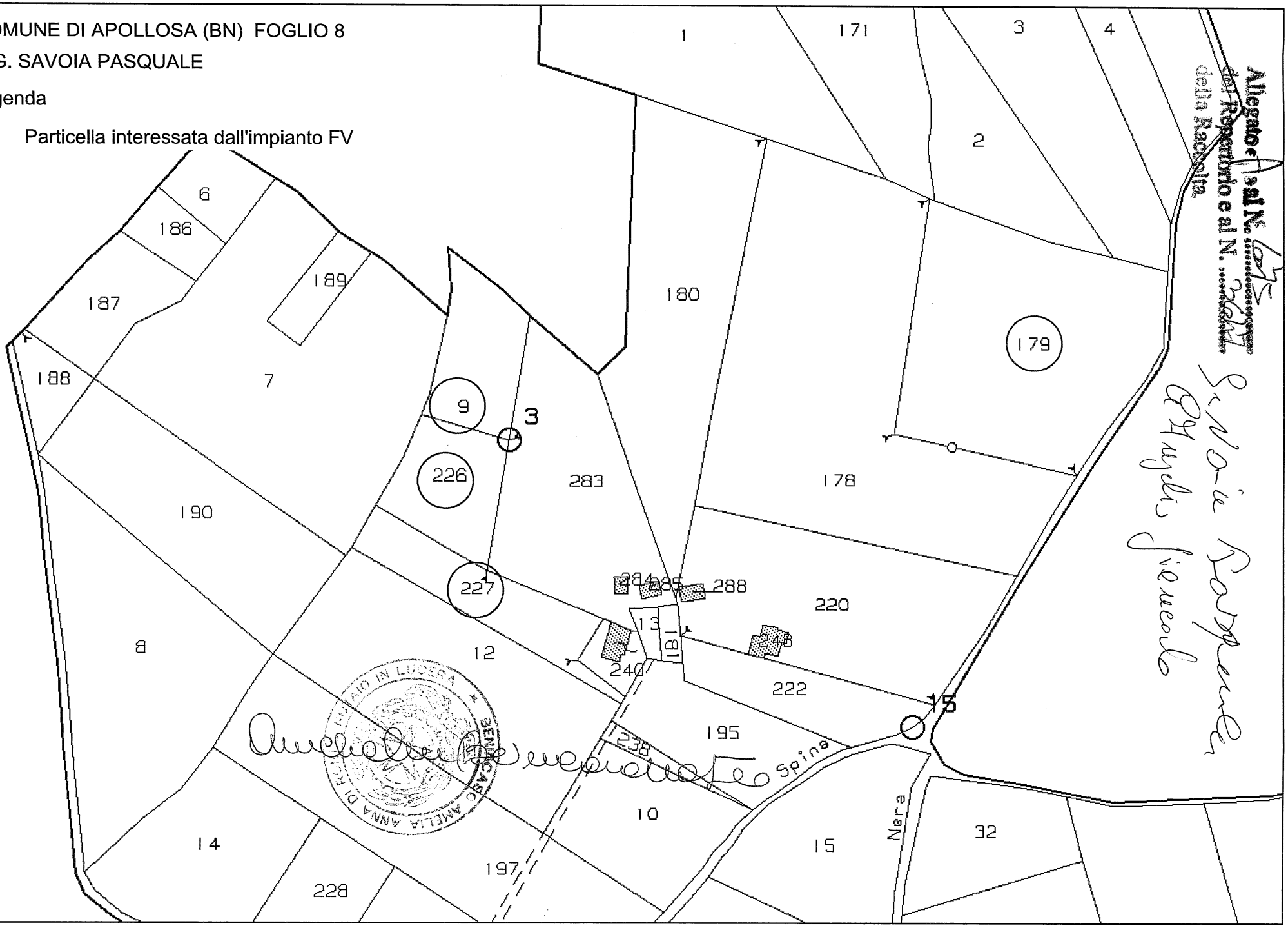
- SAVOIA PASQUALE, nato ad Apollosa il primo aprile millenovecentocinquantatrè (01.04.1953), residente in Apollosa (BN) alla via San Vito, civico 8, N.C.F.: SVA PQL 53D01 A330W;
- DE ANGELIS GIANCARLO, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, ventotto febbraio duemilaventidue (28.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore tredici e venti.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8

SIG. SAVOIA PASQUALE

Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV



Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE
DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE
TRA

SAVOIA SILVESTRO ALESSANDRO, nato a Apollosa (BN) il ventisei agosto millenovecentocinquanta (26.08.1950), residente in Apollosa (BN) alla via Roma civico 11, N.C.F.: SVA SVS 50M26 A330J, coniugato in regime di comunione legale dei beni, di seguito denominato come "Il Proprietario",

E

La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito denominato "Il Promissario";

(Il Proprietario/i ed il Promissario saranno di seguito congiuntamente denominati le "**Parti**" o, con riferimento ad una Parte soltanto, a seconda del contesto, una "**Parte**").

PREMESSO CHE

A. Savoia Silvestro Alessandro è nella titolarità esclusiva del terreno sito in agro di Apollosa (BN) alla località "Focale" della superficie catastale complessiva di un ettaro, diciassette are e venti centiare (ha 1.17.20), confinante con strada comunale Acquanera, con particelle 20, 23, 264, 263 e 262 del foglio 8, salvo altri, come meglio individuato e contornato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A" (il "**Terreno**").

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Apollosa in ditta a "Savoia Silvestro Alessandro proprietà per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 8,**
particella 21, Ha 43.70, semin., cl. 3, RDE 16,93 RAE 12,41;
particella 22, Ha 73.50, semin., cl. 3, RDE 28,47 RAE 20,88".

PROVENIENZA: Quanto in oggetto perveniva al "Proprietario" o "parte promittente venditrice" in virtù di atto di donazione dallo zio Savoia Vincenzo, celibe e senza figli, a rogito Notaio Sandra Sabatelli in Vitulano (BN) dell'11 giugno 1994, registrato a Benevento il 17 giugno 1994 al n. 2341 e trascritto a Benevento il 17 giugno 1994 ai nn. 5864/4983.

B. La società innanzi descritta, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal signor **Savoia Silvestro**

Alessandro, 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/impianti e la sua/loro 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, come meglio indicato nella planimetria innanzi allegata sub. "A".

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo 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 fino ad un massimo 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 corrispettivo sarà concordato tra le Parti. 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.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario stipulante e/o del terzo beneficiario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le **"Attività in Situ"**). Il terzo beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, la società potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il

risarcimento dei danni dal Proprietario.
3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce alla società 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 volontariamente atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del beneficiario 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 la società con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per la società.
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 oggetto del presente atto.
4.3 Il proprietario, preso atto dell'importanza per la società della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul terreno in oggetto si impegna a non realizzare manufatti che possano nuocere all'irraggiamento solare, né a piantare alberi di alto fusto.
Inoltre si impegna a far si che qualora i proprietari confinanti ai terreni oggetto del presente contratto realizzino dei manufatti, questi rispettino le distanze urbanistiche vigenti dai confini di proprietà.
4.4 La società ha l'obbligo di pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc) nel caso di utilizzo prima del raccolto del terreno di cui sopra.
4.5 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie, dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare alla società il diritto di superficie sul terreno libero da tali vincoli.
4.6 Ogni spesa e/o onere e/o imposta derivante dalla stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie sarà a totale carico della società, ivi inclusi i compensi notarili.

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 notificare immediatamente alla società eventuali comunicazioni di procedure espropriative sui terreni oggetto del presente contratto da parte di soggetti terzi, al fine di permettere alla società di poter adeguare il progetto con opere e infrastrutture in corso di autorizzazione in data precedente alla presentazione del progetto fotovoltaico da parte della società, al fine di non avere ritardi nell'iter autorizzativo del progetto.

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 **28 febbraio 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 (centoottanta) 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 6.1 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 12 mesi, tale **proroga** sarà concessa dal proprietario dei terreni dietro il pagamento di un ulteriore acconto di un importo pari a **Euro 250.00/ha (Euro duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno**.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione originaria 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.

Alla scadenza dei 30 anni, la società potrà richiedere il rinnovo del contratto per ulteriori 10 (dieci) anni, con applicazione dell'ultimo corrispettivo rivalutato secondo i parametri ISTAT-FOI.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno automaticamente in misura pari all'80% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI).

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 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 Promissario corrisponderà al Proprietario, a titolo di corrispettivo la somma di **Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per ettaro,** da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale anticipata;

in sede del presente preliminare viene riconosciuto al proprietario un acconto di euro 585,40 (cinquecentottantacinque virgola quaranta), di cui **euro 234,40** (duecentotrentaquattro virgola quaranta) sono stati versati a titolo di acconto a mezzo di bonifico bancario con addebito su conto corrente presso la Unicredit Spa in data primo febbraio 2022, CRO: 1101220310604567, in favore di Savoia Silvestro Alessandro presso la Banca Nazionale del Lavoro ed **euro 351,00** (trecentocinquantuno virgola zero zero) verranno versati, senza interessi, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla Parte Concedente entro cinque giorni da oggi;
c) il corrispettivo annuale verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio a mezzo bonifici bancari sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.
Si rilascia quietanza liberatoria della somma di euro 234,40 (duecentotrentaquattro virgola quaranta), mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 351,00 (trecentocinquantuno virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.
Si rinuncia 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 e/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 presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la 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 nel presente atto 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 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e applicando l'ultimo corrispettivo annuale come rivalutato secondo i parametri ISTAT FOI 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 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 ed i corrispettivi già versati dalla società al proprietario non verranno restituiti.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a propria cura e spese tutte le opere insistenti sul terreno obbligandosi al ripristino dell'originaria destinazione d'uso. Inoltre gli oneri per il ripristino della destinazione d'uso originaria del terreno saranno a carico del promissario.

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 vengono 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 sia 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 di cui agli artt. 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 il risarcimento dei danni da Proprietario e la

restituzione dell'acconto.
15.3 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto in qualunque momento senza alcun onere aggiuntivo nel caso in cui non si verifichi una delle condizioni sospensive di cui ai punto 6 e nel caso il progetto fotovoltaico a suo insindacabile giudizio dovesse risultare tecnicamente e economicamente non sostenibile; in tali ipotesi, le somme versate a titolo di acconto saranno trattenute dal proprietario.

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.
17.4 La Promissaria dichiara di essere a conoscenza che la parte Promittente coltiva i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA.
La Promissaria dichiara di non arrecare alcun danno e/o limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente sul fondo ed effettuata dalla parte Promittente.

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 di Benevento, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.
La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.
Lucera, 24 febbraio 2022
Firmato: Savoia Silvestro Alessandro; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.057 Raccolta n. 3.630

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

SAVOIA SILVESTRO ALESSANDRO, nato a Apollosa (BN) il ventisei agosto millenovecentocinquanta (26.08.1950), residente in Apollosa (BN) alla via Roma civico 11, N.C.F.: SVA SVS 50M26 A330J.

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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventiquattro febbraio duemilaventidue (24.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore diciassette e quaranta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

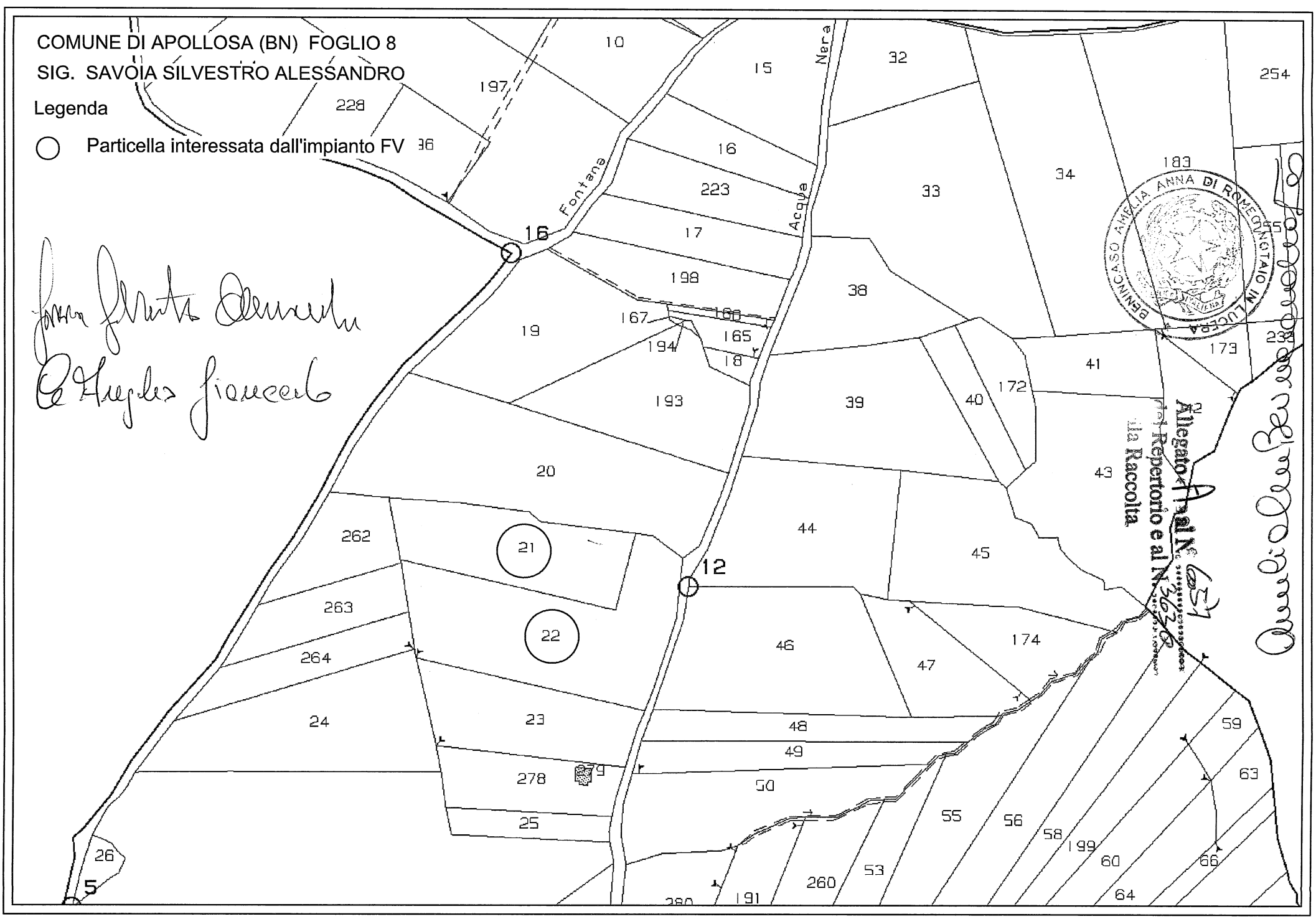
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8

SIG. SAVOIA SILVESTRO ALESSANDRO

Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV



Allegato A al N. 651 del Repertorio e al N. 3620 della Raccolta

Domenico Martone
Notaio

Repertorio n.6744 Raccolta n.4736

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno undici del mese di marzo, in Benevento, nel mio studio quivi ubicato alla via Emanuele Caggiano n.18,

11 marzo 2022

innanzi a me dottor **Domenico Martone**, Notaio per la residenza di Benevento, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino,

SONO COMPARSI

i coniugi signori:

SAVOIA AMEDEO VINCENZO, nato ad Apollosa (BN) il 9 marzo 1947, Codice Fiscale SVA MVN 47C09 A330 S, e

BATTAGLIA MARINA, nata a Torre Pellice (TO) il 12 novembre 1947, Codice Fiscale BTT MRN 47S52 L277 O,

ambedue con domicilio, anche fiscale, in Napoli, alla via Girolamo Santacroce n.25/C,

i quali dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni; e

SAVOIA SERENA, nata a Napoli il dì 11 maggio 1980, con domicilio, anche fiscale, in Napoli, alla via Girolamo Santacroce n.25, la quale dichiara di avere il seguente Codice Fiscale SVA SRN 80E51 F839 Y, di essere di stato civile libero e di non aver stipulato contratti di convivenza,

REGISTRATO
Agenzia Entrate
di Benevento
il 29/03/2022
al n. 2777
Serie 1T
€.

TRASCRITTO
Agenzia del Territorio
di BENEVENTO
in data 30/03/2022
ai N.ri 3325/2822

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

nel prosieguo indicati semplicemente quali "Parte Promittente Venditrice"; e

la società a responsabilità limitata, costituita in Italia in data 25 novembre 2021, destinata ad avere durata sino al trentuno dicembre duemilacento (31.12.2100) e ad essere disciplinata dal diritto italiano, denominata

"APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.", con sede legale in Capaccio Paestum (SA) ed indirizzo di ubicazione quivi, alla via Athena n.29, capitale sociale, interamente versato, euro diecimila virgola zerozero (10.000,00), in difformità alle risultanze del competente registro delle imprese, con impegno assunto dall'infra ad indicarsi amministratore all'aggiornamento dei dati relativi, iscritta, presso la competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Salerno, al numero 493889 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel registro delle imprese 06055390659, nel prosieguo individuata quale "Parte Promissaria Acquirente" ovvero "Società", in persona del signor

De Angelis Giancarlo, nato a Vercelli il 12 aprile 1967, residente in Ponte (BN), alla via Piano n.10, Codice Fiscale DNG GCR 67D12 L750 C,

quale amministratore, munito di pieni poteri e con facoltà di agire disgiuntamente da ultroneo amministratore, e legale rappresentante pro tempore della società ridetta, domiciliato

per la carica presso la summenzionata sede legale della società al vaglio, e legittimato all'odierna stipula in virtù dei poteri riconosciutigli dalla legge e dai patti disciplinanti il funzionamento della società rappresentata medesima. _

Nel prosieguo la Parte Promittente Venditrice e la Parte Promissaria Acquirente verranno congiuntamente denominate Parti e ciascuna singolarmente Parte._____

Dell'identità personale dei comparenti, tutti cittadini italiani, nonché della qualifica e dei poteri del costituito signor De Angelis Giancarlo, io Notaio sono certo. Gli stessi mi chiedono di ricevere il presente atto al quale_____

premettono

a) che i coniugi signori Savoia Amedeo Vincenzo e Battaglia Marina e la signora Savoia Serena risultano essere, allo stato, titolari, in comune pro indiviso ed in ragione delle quote infra ad indicarsi, della piena ed esclusiva proprietà di un appezzamento di terreno situato nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Acquanera**, avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are ventisei e centiare cinquanta, confinante con bene di comproprietà dei comparenti signori Savoia Amedeo Vincenzo e Savoia Serena e con strade comunali per due lati, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:_____

foglio 8, particella 198, seminativo, classe 3, are 26, cen-

tiare 50, Reddito Dominicale euro 10,26, Reddito Agrario euro 7,53,

meglio evidenziato in colore giallo nel prospetto planimetrico il quale, debitamente visionato ed approvato dai comparenti, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti ridetti, dai medesimi e da me Notaio debitamente sottoscritto, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, onde formarne parte integrante e sostanziale;

b) che la suindicata consistenza immobiliare appartiene, in piena proprietà, in comune pro indiviso,

- ai coniugi signori Savoia Amedeo Vincenzo e Battaglia Marina, manente il regime della comunione legale dei beni, per una quota ideale corrispondente ai due quarti (2/4) dell'intero, ed

- alla signora Savoia Serena, per una residua quota ideale corrispondente ai due quarti (2/4) dell'intero,

per esser loro pervenuta, in dette rispettive spettanze, in virtù della vicenda acquisitiva infra indicata; in particolare:

i) in data 30 gennaio 1991, con atto ai rogiti Notaio Mario Iannella, già residente in Benevento, connotato dal numero 208459 di repertorio, registrato in Benevento nei modi e termini di legge e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 13 febbraio 1991 al numero 1989 di Registro Generale ed al numero

1775 di Registro Particolare, i signori Savoia Amedeo Vincenzo, innanzi generalizzato, manente il regime della comunione legale dei beni con la suindicata di lui coniuge, e Savoia Elio, nato ad Apollosa (BN) il 27 marzo 1950, hanno acquistato, in comune pro indiviso ed in ragione di quote ideali uguali, la piena proprietà della consistenza immobiliare di specie;

ii) indi, in data 22 giugno 2006, è deceduto "ab intestato" in Torino, luogo del proprio ultimo domicilio, il menzionato signor Savoia Elio, innanzi generalizzato, lasciando a sè superstiti, quali unici chiamati all'eredità, come tali destinati a subentrare, nelle quote loro ex lege riservate, nel patrimonio ereditario relitto dal menzionato de cuius, comprensivo, inter alia, una quota ideale corrispondente ai due quarti (2/4) della piena proprietà indivisa della consistenza immobiliare al vaglio, la di lui coniuge signora Galeazzi Maria, nata a Brescia il 21 luglio 1945 e la di loro figlia signora Savoia Alessandra, nata a Torino il 28 settembre 1979, il tutto come si evince dalle relative dichiarazioni di successione, ambedue presentate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino, e precisamente:

- dichiarazione di successione del 10 gennaio 2007, classificata al numero 28, volume 317 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il dì 1 marzo 2007 al

numero 2915 di Registro Generale ed al numero 1767 di Registro Particolare), e

- dichiarazione di successione integrativa del 18 maggio 2010, classificata al numero 944, volume 9990 (dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il dì 21 luglio 2010 al numero 8826 di Registro Generale ed al numero 6276 di Registro Particolare);

iii) poscia, in data 20 settembre 2010, con atto ai rogiti menzionato Notaio Mario Mazzocca, già residente in Napoli, connotato dal numero 52820 di repertorio e dal numero 8761 di raccolta, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 il 23 settembre 2010 al numero 67891, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 27 settembre 2010 al numero 11010 di Registro Generale ed al numero 8013 di Registro Particolare, le signore Galeazzi Maria e Savoia Alessandra, ambedue innanzi generalizzate, hanno perfezionato la vendita dei diritti immobiliari di loro spettanza, corrispondenti, sulla scorta di quanto innanzi, ai complessivi due quarti (2/4), alla costituita signora Savoia Serena,

il tutto con precisazione della circostanza che la suindicata compravendita ai rogiti Notaio Mario Mazzocca, stessa residenza di cui innanzi, in data 20 settembre 2010, connotata dal repertorio numero 52820 e dalla raccolta numero 8761, risulta

essere caratterizzata da trascrizione, effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento, in data 14 febbraio 2022, peculiarizzata dal numero 1401 di Registro Generale e dal numero 1195 di Registro Particolare, eseguita, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2648 cod.civ., quale accettazione tacita della relitta eredità del citato de cuius signor Savoia Elio;

c) che la società "APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L." è un soggetto giuridico il quale 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 proveniente da fonti rinnovabili e, 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;

d) che, nel perseguimento dei propri obiettivi programmatici, la Società, previo mancato avveramento delle condizioni risolutive infra ad esplicitarsi, intende acquistare la porzione di terreno innanzi analiticamente individuata e descritta, al fine della realizzazione di un impianto fotovoltaico (nel prosieguo indicato quale "Impianto Fotovoltaico");

e) che la Parte Promittente Venditrice si è dichiarata disposta a vendere la porzione di terreno al vaglio secondo i termini e le condizioni di seguito precisati.

Tanto premesso

le parti, la società come rappresentata, convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Premesse ed allegati

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare di compravendita (il "**Preliminare**").

Articolo 2 - Oggetto del preliminare

2.1 I signori **Savoia Amedeo Vincenzo, Battaglia Marina e Savoia Serena**, congiuntamente, ciascuno per i rispettivi suindicati diritti ed insieme per l'intero, promettono di vendere alla società "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", la quale, agendo a mezzo del proprio costituito legale rappresentante sì come in epigrafe legittimato, promette di acquistare, per sé e/o per persona fisica o giuridica da nominare, la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno già in premessa individuato e descritto, situato, lo si ripete, nel **Comune di Apollosa (BN), alla località Acquanera**, avente le caratteristiche di cui all'infra ad allegarsi certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione di are ventisei e centiare cinquanta, confinante con bene di comproprietà dei comparenti signori Savoia Amedeo Vincenzo e Savoia Serena e con strade comunali per due lati, salvo altri, e riportato in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:

foglio 8, particella 198, seminativo, classe 3, are 26, cen-

tiare 50, Reddito Dominicale euro 10,26, Reddito Agrario euro 7,53,

meglio evidenziato in colore giallo nel prospetto planimetrico innanzi allegato sotto la lettera "A".

2.2 Per effetto del presente contratto, pertanto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, ed a procurare alla parte promissaria acquirente l'acquisto del diritto di piena proprietà, come meglio sopra descritto.

2.3 La Parte Promittente Venditrice, sin dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, concede alla Parte Promissaria Acquirente la disponibilità dell'appezzamento di terreno in considerazione al solo fine di consentire alla medesima di istruire le pratiche per l'autorizzazione e per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse, nonché a garantire quanto espressamente indicato nel successivo articolo 8).

Articolo 2 bis - Provenienza

2 bis.1 Quanto alla provenienza, i signori Savoia Amedeo Vincenzo, Battaglia Marina e Savoia Serena richiamano quanto esplicitato alla lettera b) della precedente premessa.

Articolo 3 - Prezzo della compravendita

3.1 Il prezzo della compravendita di cui al presente contratto preliminare è convenuto in complessivi **euro diecimilaseicento virgola zerozero (10.600,00)** (di seguito indicato quale

"Prezzo") dei quali, in particolare, per esplicita previsione delle parti contraenti:

- euro cinquemilatrecento virgola zerozero (5.300,00) riferibili ai diritti immobiliari di spettanza dei coniugi signori Savoia Amedeo Vincenzo e Battaglia Marina, ed

- i residui euro cinquemilatrecento virgola zerozero (5.300,00) riferibili ai diritti immobiliari di spettanza della signora Savoia Serena.

3.2 Ad ogni possibile effetto di legge e per quanto occorra, atteso, peraltro, che il presente atto non è destinato, per sua natura, a produrre effetti traslativi immediati, i comparenti signori Savoia Amedeo Vincenzo, Battaglia Marina, Savoia Serena e De Angelis Giancarlo, quest'ultimo agendo nella suindicata qualità, da me Notaio resi edotti in ordine alle conseguenze, anche penali, delle dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 numero 445, e successive modifiche ed integrazioni, nonchè ai sensi, per gli effetti e per le finalità di cui al Decreto Legge 4 luglio 2006, n.223, come successivamente convertito con modifiche ed integrazioni nella Legge 4 agosto 2006 numero 248, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:

i) che il presente contratto preliminare è stato perfezionato senza avvalersi, sino ad oggi, di mediatori ai sensi degli articoli 1754 e seguenti cod.civ. e senza aver sostenuto alcuna spesa di mediazione;

ii) che, del sopra quantificato prezzo, per espresso accordo convenuto tra le Parti:

- complessivi euro settantanove virgola cinquanta (79,50) verranno corrisposti, dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice, mediante strumenti giuridicamente idonei, a titolo di acconto, entro il termine perentorio di giorni cinque (5) dalla sottoscrizione del presente contratto;

ii) i residui euro diecimilacinquecentoventi virgola cinquanta (10.520,50) verranno corrisposti, mediante strumenti giuridicamente idonei, dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente venditrice alla stipula del contratto definitivo di compravendita, il quale dovrà essere perfezionato, innanzi a pubblico ufficiale da scegliersi ad opera della Parte Promissaria Acquirente, entro il termine ultimo di ventiquattro (24) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare e, comunque, subordinatamente al mancato avveramento delle condizioni risolutive di cui ai successivi articoli 6) e 9).

3.3 Viene sin d'ora convenuto tra le Parti, l'ente come rappresentato, che la Società avrà facoltà di prorogare il sopra

statuito termine di ventiquattro (24) mesi di ulteriori dodici (12) mesi, versando alla controparte un ulteriore acconto di euro cinquantacinque virgola zerozero (55,00) e comunicando la detta volontà di proroga almeno quindici (15) giorni prima della scadenza del termine di cui innanzi.

3.4 Resta assolutamente ferma ed impregiudicata la disposizione normativa di cui all'articolo 2645 bis, numero 3, cod-.civ..

3.5 La Parte Promissaria Acquirente verrà immessa nel possesso giuridico della consistenza immobiliare promessa in vendita contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita.

Articolo 4 - Cooperazione

4.1 A far data dalla sottoscrizione del presente Preliminare, la Parte Promittente Venditrice conferisce alla Parte Promissaria Acquirente il pieno ed incondizionato diritto di accedere all'appezzamento di terreno dedotto nel presente atto per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria e/o utile per lo sviluppo dell'impianto fotovoltaico progettato, 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 della Parte Promissaria Acquirente.

4.2 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 definitivo di compravendita e del pagamento del prezzo convenuto per il trasferimento immobiliare de quo.

4.3 La Parte Promittente Venditrice conferisce, inoltre, alla Parte Promissaria Acquirente, limitatamente alla proprietà oggetto della pianificata 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 e/o utili, ciò ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria Acquirente, il tutto al solo ed esclusivo fine dello sviluppo dell'impianto fotovoltaico pianificato presso la proprietà ad acquisirsi.

4.4 La Parte Promittente Venditrice si impegna a collaborare fattivamente con la Parte Promissaria Acquirente per il conseguimento delle finalità previste dal presente articolo.

Articolo 5 - Urbanistica

5.1 Ad ogni possibile effetto di legge, si allega, al presente atto, sotto la lettera **"B"**, onde formarne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti, in copia da me Notaio certificata conforme in data odierna, contraddistinta dal repertorio numero 6740, il quale trovasi allegato, in originale, all'atto ai miei rogiti in data 10 marzo 2022, in corso di registrazione e di trascrizione dacchè nei termini, connotato

dal numero 6731 di repertorio e dal numero 4730 di raccolta, il certificato di destinazione urbanistica inerente, inter alia, alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, rilasciato dal competente Comune di Apollosa (BN), in data 22 febbraio 2022, contraddistinto dal numero di protocollo 1312, dalle risultanze del quale è possibile evincere che il cespite immobiliare in considerazione ricade in "zona EO Agricola Ordinaria", circostanza della quale i comparenti si professano pienamente edotti.

La Parte Promittente Venditrice dichiara:

- al riguardo che, dal momento del rilascio di detto certificato e sino alla data odierna, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti,
- che, con riguardo alla consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, non sussistono ordinanze di sospensione di cui al comma settimo dell'articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 numero 380, e successive modifiche ed integrazioni,
- a mero titolo prudenziale ed in ossequio all'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000 numero 353, che la consistenza immobiliare negoziata con il presente atto non è mai stata percorsa dal fuoco e, pertanto, non rientrano negli elenchi di cui alla fonte normativa da ultima citata.

Articolo 6 - Condizione risolutiva

6.1 Costituisce condizione risolutiva del presente contratto

preliminare il mancato ottenimento da parte della Parte Promissaria Acquirente di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi ed i nulla osta necessari per la costruzione dell'impianto fotovoltaico pianificato e del conseguente stato di inoppugnabilità degli stessi, l'esito negativo della verifica della disponibilità di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della Parte Promissaria Acquirente e le mancante effettiva e comprovata cantierabilità dello stesso Impianto Fotovoltaico, il tutto entro e non oltre il termine massimo sì come stabilito al precedente articolo 3), come eventualmente prorogato.

6.2 In caso di avveramento della condizione risolutiva, di cui la Società si obbliga a dare tempestiva comunicazione scritta alla Parte Promittente Venditrice tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il presente Preliminare cesserà di produrre i propri effetti senza obbligo per la Parte Promissaria Acquirente di procedere all'acquisto di quanto dedotto nel presente atto, fatto salvo il diritto della Parte Promittente Venditrice di trattenere le somme versate sino a tale data a titolo di acconto.

Articolo 7 - Consegna

7.1 La Società sarà immessa nel possesso giuridico e nel materiale godimento dell'appezzamento di terreno oggetto del presente atto, libero e vuoto da persone e cose, dal momento della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Dal momento della consegna l'acquirente ne godrà i frutti e sopporterà i relativi oneri.

7.2 La pianificata compravendita, inerente, sì come attestato dalle parti contraenti, la società come rappresentata, a nudo suolo privo di fabbricati, è destinata ad essere perfezionata a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare come sopra promessa in vendita trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, le accessioni, le dipendenze, le pertinenze e le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, se esistenti e legalmente costituite, tali per legge ovvero per destinazione, ovvero emergenti dallo stato dei luoghi, il tutto sì come legittimamente pervenuto alla Parte Promittente Venditrice, sulla scorta della vicenda acquisitiva di cui innanzi, e dalla medesima sino ad oggi goduto.

Articolo 8 - Garanzie

8.1 La Parte Promittente Venditrice è incontestata, libera ed esclusiva titolare della piena proprietà dell'appezzamento di terreno promesso in vendita e dichiara e garantisce che la consistenza immobiliare al vaglio è e sarà, sino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, libera da usufrutto, oneri, canoni, censi, livelli, privilegi, anche di carattere fiscale, servitù, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, procedimenti giudiziali, pendenti o imminenti, pretese di

...zi, diritti di prelazioni, anche legale, a terzi spettanti, ...che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità ...uridica della consistenza immobiliare al vaglio, la sua ...isponibilità ed il suo valore economico, risultando, in ogni ...aso, la consistenza immobiliare dedotta nel presente atto ...deguata per l'utilizzo previsto dalle Parti, fatta eccezione ...er il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 9), ...ormativamente statuito dalla Legge 26 maggio 1965 numero 590 ...dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817 in favore di eventuali ...venti diritto.

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

8.3 In ogni caso le Parti, la società come rappresentata, ...concordano ed accettano, sin d'ora che qualora la Parte Pro- ...mittente Venditrice non proceda all'estinzione delle dette ...formalità a proprie cura e spese entro detto termine, per ...l'estinzione e la cancellazione delle stesse, verranno im-

piegate le somme convenute a titolo di corrispettivo per l'acquisto della consistenza immobiliare al vaglio; a tal fine la Parte Promittente Venditrice conferisce sin d'ora mandato alla Parte Promissaria 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 dedotta in contratto.

8.4 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla proprietà dedotta in contratto e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Parte Promissaria Acquirente stipulino il contratto definitivo.

8.5 La Parte Promittente Venditrice garantisce, altresì, che, alla stipula del contratto definitivo di compravendita:

- nessun terzo avrà la titolarità di alcun diritto reale od obbligatorio, ivi ricompresi diritti personali di godimento, sulla consistenza immobiliare oggetto del presente atto e che essa non è né sarà oggetto di alcun procedimento o provvedimento amministrativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la sua piena proprietà o il suo libero godimento;

- tutti gli adempimenti normativi e regolamentari tra i quali quelli tributari relativi alla proprietà di specie saranno

stati regolarmente compiuti;

- non saranno pendenti o minacciati procedimenti civili, giurisdizionali o arbitrali, fiscali o amministrativi o contestazioni di qualsiasi genere relativamente alla proprietà in considerazione;

- la proprietà non sarà interessata da alcun provvedimento di natura ablatoria o che comunque abbia l'effetto di pregiudicare o limitare il diritto di proprietà o il libero godimento della stessa e non saranno stati iniziati procedimenti preordinati all'adozione di tali provvedimenti.

8.6 Ferme restando le garanzie di legge, la Parte Promittente Venditrice si impegna a tenere manlevata la Società da qualunque danno o pregiudizio che a quest'ultima dovesse derivare a seguito della violazione delle garanzie di cui sopra.

8.7 La Parte Promittente Venditrice, inoltre, dichiara e garantisce alla data di sottoscrizione del presente Preliminare di non essere a conoscenza di avere alcun procedimento penale in corso.

8.8 La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce, ai fini della stipula del presente contratto e del contratto definitivo, che l'appezzamento di terreno oggetto del presente Preliminare non è, né sarà, soggetta ad opere di bonifica e/o messa in sicurezza, ai sensi della vigente normativa ambientale.

Articolo 9 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi 26

maggio 1965 numero 590 e dalla Legge 14 agosto 1971 numero 817

9.1 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 menzionata Legge numero 590/1965 e dalla suindicata Legge numero 817/1971; a tal fine, onde consentire l'attivazione dei meccanismi normativamente statuiti, la detta Parte Promittente Venditrice si obbliga ad effettuare le notifiche di rito entro cinque (5) giorni dalla registrazione del presente contratto.

9.2 La Parte Promittente Venditrice si obbliga, altresì, a dare tempestiva comunicazione, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, alla Parte Promissaria Acquirente sia delle notifiche innanzi citate sia dell'eventuale volontà degli aventi diritto di esercitare il diritto di prelazione.

9.3 La comunicazione di cui al precedente punto 9.1 dovrà:

i) essere caratterizzata dalla trasmissione del presente Preliminare, con indicazione del nome dell'acquirente, del come sopra quantificato prezzo di compravendita e delle altre norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione;

ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica ovvero con piego raccomandato aperto; in merito, la Parte Promittente Venditrice dovrà fornire, non appena tecnicamente

possibile, alla Parte Promissaria Acquirente l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario ovvero evidenza dell'invio del piego raccomandato aperto.

9.4 Viene tra le parti contraenti, la Società come rappresentata, precisato che ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario.

9.5 La Parte Promittente Venditrice sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinunzia al diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate, nel rispetto delle modalità normativamente previste, successivamente all'avvenuta notifica come innanzi disciplinata.

9.5 Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa espresso rinvio al disposto normativo di cui all'articolo 8 della menzionata Legge numero 590/1965.

9.6 Resta inteso e pattuito tra le Parti, la Società come rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento ed a proprio insindacabile giudizio, con diritto alla restituzione da parte della Parte Promittente Venditrice delle somme previamente versate:

i) immediatamente, all'atto della ricezione ad opera della Parte Promittente Venditrice delle comunicazioni da parte

degli aventi diritto finalizzate all'esercizio del diritto di prelazione loro spettante, e

ii) successivamente, all'atto del versamento, da parte degli aventi diritto che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo corrispondente al prezzo di acquisto della consistenza immobiliare dedotta nel presente atto, versamento da effettuarsi, come innanzi evidenziato, entro il termine di tre (3) mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario.

9.7 Costituisce, pertanto, ulteriore condizione risolutiva del presente contratto preliminare, l'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, con versamento del prezzo di acquisto, nelle modalità convenute, ad opera degli aventi diritto alla prelazione medesima, condizione quest'ultima posta esclusivamente a vantaggio della Parte Promissaria Acquirente, la quale potrà, in qualunque momento, rinunziarvi in tutto o in parte.

Articolo 10 - Comunicazioni ed elezione di domicilio

10.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente contratto, ogni comunicazione prescritta, o relativa al presente contratto, si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai seguenti indirizzi:

- quanto alla Parte Promittente Venditrice, presso l'indirizzo in epigrafe rispettivamente indicato;

- quanto alla Parte Promissaria Acquirente, presso la sede legale della medesima, ubicata in Capaccio Paestum (SA), alla via Athena n.29, cap 84047.

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

10.3 Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio inviandone comunicazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'altra Parte.

Articolo 11 - Spese e registrazione

11.1 Le spese di registrazione del presente Preliminare così come le spese notarili sono a carico della Società.

11.2 Il contratto definitivo sarà soggetto alle imposte previste dalla legge in vigore alla data di stipula.

11.3 Le spese (comprese quelle notarili), imposte e tasse del contratto definitivo, oltre che quelle annesse e dipendenti, saranno a carico della Società.

11.5 La Parte Promissaria Acquirente si impegna, a proprie esclusive cure e spese, qualora non venga stipulato il contratto definitivo di compravendita, a procedere agli adempienti, anche di natura pubblicitaria, connessi alla sopravvenuta inefficacia del presente contratto Preliminare.

Articolo 12 - Ipoteca legale

12.1 Le Parti, la società come rappresentata, pur considerata l'assenza di effetti traslativi immediati promananti dal presente contratto, rinunziano, per quanto occorrer possa,

all'ipoteca legale, con espresso esonero per la competente Autorità da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 13 - Cessione dei diritti

13.1 Si conviene espressamente tra le Parti, la società come rappresentata, che la Parte Promissaria Acquirente potrà cedere la posizione contrattuale derivante dal presente contratto preliminare a terzi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1406 e seguenti cod.civ., e ciò sino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita; a tal uopo, la Parte Promittente Venditrice presta, sin d'ora, ad ogni possibile effetto di legge, il proprio consenso alla suddetta cessione del contratto.

Articolo 14 - Clausola risolutiva espressa

14.1 Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, si conviene, in favore della Parte Promissaria Acquirente, la risoluzione di diritto del presente contratto preliminare qualora:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute nell'articolo 8) del presente contratto risultassero non conformi al vero, e/o

ii) gli impegni assunti dal predetto articolo 8) non venissero rispettati.

14.2 La presente è da intendersi quale clausola risolutiva espressa ai sensi dell'articolo 1456 cod.civ.. Pertanto al verificarsi di uno degli eventi sopra specificati, il contratto si intenderà risolto a seguito di comunicazione ef-

fettuata dalla parte interessata alla parte inadempiente, a norma del secondo comma del suddetto articolo 1456 cod.civ., a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, salvo che la stessa Parte Promissaria Acquirente non voglia, invece, mantenere in vita il contratto e chiedere, comunque, il risarcimento dei danni subiti.

Articolo 15 - Completezza e modifiche contrattuali

15.1 Il presente contratto integra tutte le intese intervenute tra le Parti ed innova qualsiasi precedente intesa scritta o verbale.

15.2 Qualsiasi modifica del presente contratto dovrà essere formalizzata per iscritto a pena di nullità.

15.3 Nessuna interpretazione, modifica o rinuncia di una qualsiasi delle disposizioni del Preliminare sarà vincolante per le Parti, a meno che risulti da atto scritto, sottoscritto dalle stesse.

Articolo 16 - Foro competente

16.1 Le Parti, la società come rappresentata, convengono e stabiliscono di comune accordo che per qualsiasi controversia dovesse insorgere in ordine all'adempimento e/o all'interpretazione del Preliminare sarà competente a decidere in via esclusiva il Foro previsto dalla Legge.

Articolo 17 - Esecuzione in forma specifica

17.1 In caso di inadempimento di una delle due parti all'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita,

l'altra, previa esecuzione della propria prestazione ovvero offerta della stessa, potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 cod.civ..

17.2 Ai fini predetti, l'invito a presentarsi innanzi ad un notaio per la stipula del contratto definitivo di compravendita, da spedirsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sarà sufficiente a configurare l'offerta di cui al disposto normativo dell'articolo 2932 cod.civ..

Articolo 18 - Varie

18.1 Il Preliminare, per espressa manifestazione volitiva delle parti contraenti, sarà regolato dalla Legge italiana.

18.2 La Parte Promittente Venditrice prende atto che i dati personali inerenti essa Parte Promittente Venditrice stessa vengono raccolti e trattati per l'esecuzione di finalità strettamente correlate alla instaurazione, prosecuzione e gestione contabile del rapporto contrattuale, come meglio specificato nell'informativa sul trattamento dati ex articolo 13 Regolamento UE 679/2016 ("GDPR") che la Parte Promittente Venditrice dichiara di aver ricevuto contestualmente alla sottoscrizione del presente Preliminare. Un eventuale rifiuto a conferire i detti dati o al perseguimento delle indicate finalità, avrà come conseguenza l'impossibilità di instaurare e proseguire il rapporto contrattuale.

A fini fiscali, i comparenti mi dichiarano che tra le parti

non possono interocorrere i rapporti di cui all'articolo 26 del D.p.R. 26 aprile 1986 numero 131.

Del che richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai costituiti, che, da me interpellati, riconosciutolo conforme alla propria volontà, lo approvano e lo sottoscrivono, in uno all'allegato sotto la lettera "A", con me Notaio nei modi di legge, alle ore diciotto e minuti primi cinquanta (18.50).

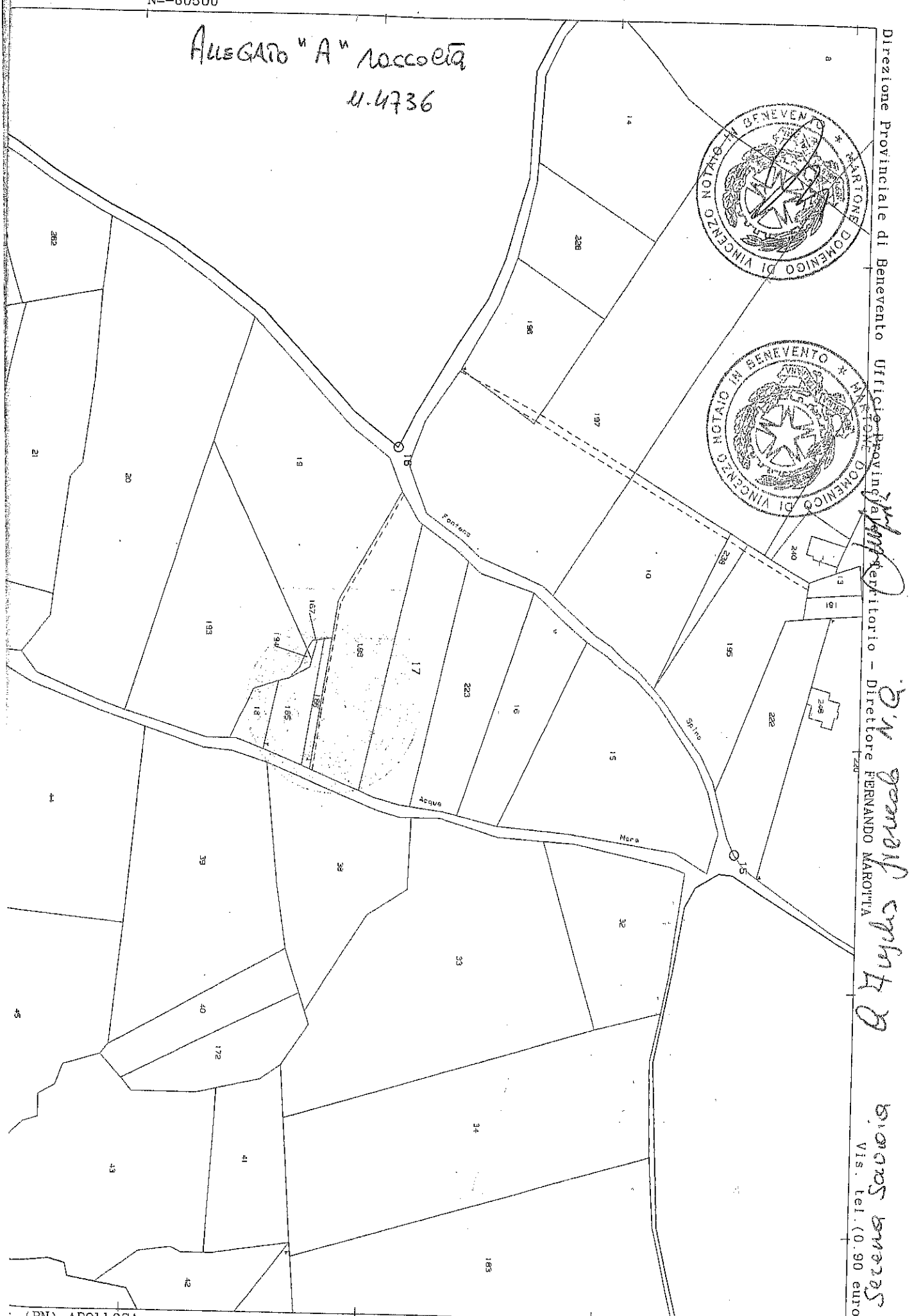
Scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia sotto la personale direzione di me Notaio e completato di mio pugno, consta di fogli sette, facciate ventisette sin qui.

Firmato in originale: Amedeo Vincenzo Savoia - Marina Battaglia - Serena Savoia - De Angelis Giancarlo N.Q. - Domenico Martone Notaio - impronta del sigillo.

NOTAIO IN BENEVENTO * MARTONE DOMENICO DI VINCENZO

N=-60500

ALLEGATO "A" raccolta n. 4736



Direzione Provinciale di Benevento Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FERNANDO MAROTTA

Vis. tel. (0.90 euro)

(BN) APOLLOSA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

9-Mar-2022 20:22:20
Protocollo pratica T452527/2022

NOTAIO IN BENEVENTO * MARTONE DOMENICO DI VINCENZO

ALLEGATO "C" raccolta n. 4730

ALLEGATO "B" raccolta n. 4736

Comune di Apollosa

Piazza Saponaro
82010 Apollosa (BN)
Tel.: 0824 44004 / Fax : 0824 44497
email: apollosa@tin.it

SETTORE TECNICO
PIANIFICAZIONE ED USO DEL TERRITORIO
- EDILIZIA PRIVATA -

Prot. n° 1312 del 22.02.2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 14

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta pervenuta con prot. n. 1267 a firma del Sig/ra Marsicano Giovanni nato/a a Agropoli il 12.05.1975 e residente a Capaccio-Paestum in via Athena n° 29, intesa ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica per l'immobile/gli immobili di seguito specificato/i;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **38** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3530 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **46** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 6960 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **23** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 3900 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **198** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2650 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **17** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2490 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **264** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO NOTAIO IN BENEVENTO

sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto **terreno** - Foglio **8** Numero **263** nel Piano Regolatore Generale ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2203 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

-- Che l'immobile ricercato al catasto terreno - Foglio 8 Numero **262** del Comune di Apollosa, nel vigente Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera c.c.n. 2 del 07/02/2006, ed approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 19 del 12/01/2007, ricade:
In zona "***EO***" **AGRICOLA ORDINARIA**, per mq 2204 (100% Sup.Cens.).
di cui si allegano le norme di attuazione.

(*) Ai Sensi della Legge n.353 del 21/11/200 Art. 10 Comma 1, si certifica altresi' che la particella di cui sopra:
non e' stata per corsa dai fuochi.

Si rilascia, a richiesta di parte, in carta legale, ai sensi ed effetti dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.e.i.

Apollosa li, 22.02.2022

Il Responsabile del Servizio UTC
(Geom. Ferdinando PIROZZI)

MARTONE DOMENICO DI VINCENZO
NOTAIO IN BELVENTO

PUC - NORMATIVA SPECIFICA - ZONA EO

Art. 20
Zona EO - Agricola Ordinaria

Le zone EO sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attivita' agricole e all'insediamento di nuclei e abitazioni, edifici ed attrezzature con esse compatibili ed esclusivamente localizzabili in campo aperto.
L'indice di fabbricabilita' fondiario, calcolato in relazione alle destinazioni colturali in atto documentate, non potra' superare i seguenti valori:
- Per le sole residenze:
(aree boschive, pascolive e incolte).....0,003 mc/mq
(aree seminative e a frutteto)..... 0,03 mc/mq
(aree seminative irrigue con colture pregiate
ed orti a produzione ciclica intensiva)..... 0,05 mc/mq
H = 7,50 m
Df = 10,00 m (o in aderenza)
Dc = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si applica l'art. 35 delle presenti Norme di Attuazione
La pendenza delle falde del tetto non deve essere superiore al 35%; numero di piani fuori terra: 2 [.]; qualora il piano terreno sia interamente occupato da pertinenze, l'abitazione occupera' un solo piano al livello superiore, fatta eccezione per l'androne di accesso alla scala; i sottotetti dovranno avere [.] un'altezza all'imposta non superiore a 1,40 ml..
Per le necessita' abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale e' consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui, ricadenti nella zona EO, a condizione che sull'intera area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilita' a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potra' consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale e di nuova costruzione di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla L.R. n. 41/84 e L.R. n. 17/2001. E' comunque sempre consentita l'ampliamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, al fine di conseguire adeguamenti igienico-funzionali.
L'edilizia rurale connessa con l'attivita' agrituristica e relative attrezzature, come definita dalla L.R. n 41 del 28/08/1984, e con le attivita' ricettive di cui alla L.R. na 17 del 29/11/2001 segue la disciplina del presente articolo relativa alle realizzazioni pertinenziali.
E' sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della L.R. n.19/2001, con l'esclusione di destinazioni non compatibili con il contesto rurale.
Per lo smaltimento delle acque reflue e scarichi civili, vale quanto prescritto dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale e dalla normativa vigente in materia.
Per le pertinenze:
Indice di fabbricabilita' territoriale pari a 0,09 mc/mq.
H = in funzione dell'impianto.
Dette pertinenze debbono denotare, per tipologie edilizie, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unita' immobiliare distinta e disomogenea rispetto all'abitazione.
Sono altresi' consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL. RR. n. 8/95 e 7/96.
Per lo smaltimento dei reflui civili ed industriali vale quanto previsto dal D.Lgs. 152/99 e succ. mod. Tale disciplina, di cui al decreto vale anche per gli edifici distanti piu' di 200 m dalla rete fognaria.
I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino, nonche' le concimaie [.] soggette al D.P.R. 305/56 devono essere ubicati ad almeno 100 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attivita' produttive o attrezzature pubbliche o private. Per gli altri casi valgono le norme previste per le industrie insalubri di 1a classe, cosi' come previsto dal D.M. 05/09/1994.
In caso di allevamenti di animali da ascriversi agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgano le norme dettate dall'art. 216 del T.U.LL.SS. 1265/34 e succ. mod. e int.
Sono inoltre consentiti la realizzazione della viabilita' interpoderale, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate - comunque non inferiore a 1:500 per quanto riguarda il tracciato - che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Repertorio numero 6741 ----------

AUTENTICA DI COPIA

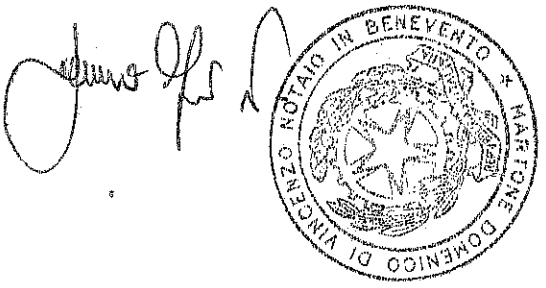
Repubblica Italiana

Io sottoscritto dottor **Domenico Martone**, Notaio per la residenza di Benevento, con studio ivi, alla via Emanuele Caggiano n.18, iscritto al Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino,

certifico

che la copia fotostatica che precede, composta da tre (3) fogli, per complessive tre (3) facciate occupate dallo scritto, è conforme al proprio originale, il quale trovasi allegato, sotto la lettera "C", al contratto preliminare di compravendita immobiliare ai rogiti di me Notaio, in data 10 marzo 2022, repertorio numero 6731, raccolta numero 4730, in corso di registrazione e di trascrizione dacchè nei termini.

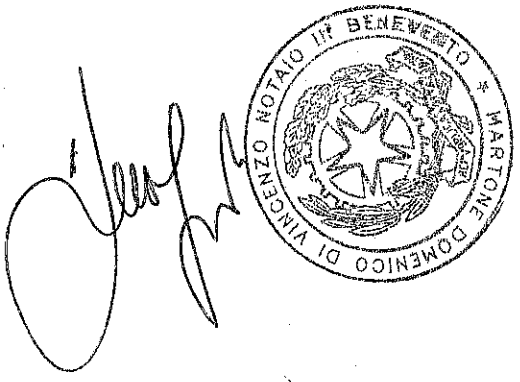
Benevento, nel mio studio quivi ubicato alla via Emanuele Caggiano numero 18, addì undici marzo duemilaventidue (11.03.2022).



NOTAIO IN BENEVENTO
DOMENICO DI VINCENZO HARTONE

La presente copia, parte riproduzione elettronica e parte riproduzione fotostatica, è conforme al proprio originale munito delle firme a norma di legge, consta, comprensiva dei propri allegati, di fogli nove. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Benevento, addì trenta marzo duemilaventidue (30.03.2022).



Amelia Anna
Benincasa
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SIMEONE ANGELINA, nata a Benevento il due settembre millenovecentosettanta (02.09.1970) e residente in Roccabascerana (AV) alla Via Vittorio Veneto, civico 190, frazione Zolli, con codice fiscale: SMN NLN 70P42 A783F, coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni

(qui di seguito denominata "parte promittente venditrice")

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 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: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. **Simeone Angelina** è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di **Castelpoto (BN)**, alla località Cerritello, della superficie catastale complessiva di ha. 2.01.42 (ettari due, are una e centiare quarantadue).

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Simeone Angelina propr. per 1/1 in regime di comunione dei beni", con la consistenza di: **"foglio 13,**

p.lla 86, Ha. 1.10.00, semin., cl. 3, RDE 28,41 ed RAE 25,56;

p.lla 196, Ha. 0.43.55, semin., cl. 3, RDE 11,25 ed RAE 10,12;

p.lla 198, Ha. 0.47.87, semin., cl. 3, RDE 12,36 ed RAE 11,13".

CONFINI: la p.lla 86 confina con le p.lle 87, 43 e 198 del foglio 13; la p.lla 196 confina con le p.lle 195, 35 e 66 del foglio 13; la p.lla 198 confina con le p.lle 86, 200, 197, 199 e 43 del foglio 13.

C. La società **APOLLOSA 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 signora SIMEONE Angelina è disponibile a trasferire i diritti

Registrato a Foggia

il 05/04/2022

al n. 6959

Trascritto a

BENEVENTO

il 06/04/2022

ai nn. 3601/3050

innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **SIMEONE ANGELINA**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 tratterrà le somme versatele 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 - 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, 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 e per le seguenti formalità:

- servitù di elettrodotto gravante sul terreno distinto dalla p.lla 86 del foglio 13, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 4 marzo 1993 ai nn. 1902/1644 a favore dell'ENEL Società per Azioni, con sede in Roma, codice fiscale n. 00811720580 e contro Simeone Angelina e Savoia Torina, nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Renato d'Alessandro di Napoli in data 20 gennaio 1993, Rep. n. 168.800;
- contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Benevento il 21 marzo 2011 ai nn. 3136/2272 a favore di "Veronagest spa" con sede in Verona, codice fiscale n. 03815960236 e contro Simeone Angelina innanzi generalizzata, per la quota dell'intero del terreno distinto dalla p.lla 86 del foglio 13 e per la quota di un mezzo del terreno distinto dalla p.lla 198 del foglio 13, e contro Savoia Torina per la quota di un mezzo del terreno distinto dalla p.lla 198 del foglio 13, in forza di atto a rogito del Notaio Nobile Mattei Nicola in Benevento del 19 febbraio 2011, rep. 38753, racc. n. 4322.

La Parte Promittente Venditrice si obbliga a cancellare la suddetta trascrizione di contratto preliminare privo di efficacia ai sensi dell'art. 2645 bis del c.c. entro la data di stipula del contratto definitivo.

Il Proprietario dichiara inoltre di non essere a conoscenza di eventuali vincoli di sorta di natura privatistica o pubblicistica quali a titolo esemplificativo servitù attive o passive, oneri reali, formalità pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del terzo. Sarà onere della società verificare quanto sopra a mezzo indagini ipotecarie e catastali.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto sopra 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, funzionamento e alla manutenzione degli impianti fotovoltaici;

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

c) non ha beneficiato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il terreno a destinazione d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente contratto.

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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castelpoto (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 402,00 (quattrocentodue virgola zero zero) a titolo di acconto** a mezzo bonifico bancario eseguito presso Unicredit Banca

in data 4 febbraio 2022 n. CRO 1101220350158236 a favore di Simeone Angelina con addebito sul conto corrente n. 3038400000106066114;
- **Euro 603,00** (seicentotré 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 402,00 (quattrocentodue 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 603,00 (seicentotré 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** della somma versata (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** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e all'Acquirente entro 3 (tre) giorni.

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 a 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,entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.
Simeone Angelina in Roccabascerana (AV) alla via Vittorio Veneto n. 190, frazione Zolli.
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 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, affinchè 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 Proprietà di quanto in oggetto è pervenuta alla parte promittente venditrice nel modo seguente:

- i diritti di un mezzo (1/2) sul terreno distinto dalla p.lla 86 del foglio 13 in virtù di successione legittima della madre Savoia Torina, deceduta in Roccabascerana il 30 aprile 2020, giusta dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Benevento il 4 maggio 2021 al n. 195269 vol. 888888, e trascritta a Benevento il 6 maggio 2021 ai nn. 4619/3684, con la precisazione che al fine della continuità delle trascrizioni non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità di Savoia Torina a favore dell'erede Simeone Angelina;
- i diritti di un mezzo (1/2) sul terreno distinto dalla p.lle 86 del foglio 13 in virtù di successione legittima del padre Simeone Nicola, deceduto in data 27 aprile 1986, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Benevento l'8 settembre 1986 al n. 14 vol. 404;
- il terreno distinto dalle p.lle 196 e 198 del foglio 13 per acquisto fattone, di stato civile libero, con atto di compravendita del 30 ottobre 1995 a rogito del Notaio Nobile Mattei Nicola di Benevento, ivi registrato il 15 novembre 1995 al n. 4096 ed ivi trascritto il 10 novembre 1995 ai nn. 9959/8509.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espressa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, il 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 di quanto versato, 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, 19 marzo 2022

Firmato: Simeone Angelina; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 6.148 Raccolta n. 3.695

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

SIMEONE ANGELINA, nata a Benevento il due settembre millenovecentosettanta (02.09.1970) e residente in Roccabascerana (AV) alla Via Vittorio Veneto, civico 190, frazione Zolli, con codice fiscale: SMN NLN 70P42 A783F

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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciannove marzo duemilaventidue (19.03.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore dodici

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Amelia Anna
Benincasa
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SIMEONE ANGELINA, nata a Benevento il due settembre millenovecentosettanta (02.09.1970) e residente in Roccabascerana (AV) alla Via Vittorio Veneto, civico 190, frazione Zolli, con codice fiscale: SMN NLN 70P42 A783F, coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni

(qui di seguito denominata "parte promittente venditrice")

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 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: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. **Simeone Angelina** è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO** sito in agro di **Castelpoto (BN)**, alla località Cerritello, della superficie catastale complessiva di ha. 2.01.42 (ettari due, are una e centiare quarantadue).

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Simeone Angelina propr. per 1/1 in regime di comunione dei beni", con la consistenza di: **"foglio 13,**

p.lla 86, Ha. 1.10.00, semin., cl. 3, RDE 28,41 ed RAE 25,56;

p.lla 196, Ha. 0.43.55, semin., cl. 3, RDE 11,25 ed RAE 10,12;

p.lla 198, Ha. 0.47.87, semin., cl. 3, RDE 12,36 ed RAE 11,13".

CONFINI: la p.lla 86 confina con le p.lle 87, 43 e 198 del foglio 13; la p.lla 196 confina con le p.lle 195, 35 e 66 del foglio 13; la p.lla 198 confina con le p.lle 86, 200, 197, 199 e 43 del foglio 13.

C. La società **APOLLOSA 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 signora SIMEONE Angelina è disponibile a trasferire i diritti

Registrato a Foggia

il 05/04/2022

al n. 6959

Trascritto a

BENEVENTO

il 06/04/2022

ai nn. 3601/3050

innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **SIMEONE ANGELINA**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 tratterrà le somme versatele 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 - 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, 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 e per le seguenti formalità:

- servitù di elettrodotto gravante sul terreno distinto dalla p.lla 86 del foglio 13, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 4 marzo 1993 ai nn. 1902/1644 a favore dell'ENEL Società per Azioni, con sede in Roma, codice fiscale n. 00811720580 e contro Simeone Angelina e Savoia Torina, nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Renato d'Alessandro di Napoli in data 20 gennaio 1993, Rep. n. 168.800;
- contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Benevento il 21 marzo 2011 ai nn. 3136/2272 a favore di "Veronagest spa" con sede in Verona, codice fiscale n. 03815960236 e contro Simeone Angelina innanzi generalizzata, per la quota dell'intero del terreno distinto dalla p.lla 86 del foglio 13 e per la quota di un mezzo del terreno distinto dalla p.lla 198 del foglio 13, e contro Savoia Torina per la quota di un mezzo del terreno distinto dalla p.lla 198 del foglio 13, in forza di atto a rogito del Notaio Nobile Mattei Nicola in Benevento del 19 febbraio 2011, rep. 38753, racc. n. 4322.

La Parte Promittente Venditrice si obbliga a cancellare la suddetta trascrizione di contratto preliminare privo di efficacia ai sensi dell'art. 2645 bis del c.c. entro la data di stipula del contratto definitivo.

Il Proprietario dichiara inoltre di non essere a conoscenza di eventuali vincoli di sorta di natura privatistica o pubblicistica quali a titolo esemplificativo servitù attive o passive, oneri reali, formalità pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del terzo. Sarà onere della società verificare quanto sopra a mezzo indagini ipotecarie e catastali.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto sopra 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, funzionamento e alla manutenzione degli impianti fotovoltaici;

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

c) non ha beneficiato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare il terreno a destinazione d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente contratto.

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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castelpoto (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 402,00 (quattrocentodue virgola zero zero) a titolo di acconto** a mezzo bonifico bancario eseguito presso Unicredit Banca

in data 4 febbraio 2022 n. CRO 1101220350158236 a favore di Simeone Angelina con addebito sul conto corrente n. 3038400000106066114;
- **Euro 603,00** (seicentotré 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 402,00 (quattrocentodue 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 603,00 (seicentotré 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** della somma versata (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** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e all'Acquirente entro 3 (tre) giorni.

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 a 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,entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante.
Simeone Angelina in Roccabascerana (AV) alla via Vittorio Veneto n. 190, frazione Zolli.
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 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, affinchè 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 Proprietà di quanto in oggetto è pervenuta alla parte promittente venditrice nel modo seguente:

- i diritti di un mezzo (1/2) sul terreno distinto dalla p.lla 86 del foglio 13 in virtù di successione legittima della madre Savoia Torina, deceduta in Roccabascerana il 30 aprile 2020, giusta dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Benevento il 4 maggio 2021 al n. 195269 vol. 888888, e trascritta a Benevento il 6 maggio 2021 ai nn. 4619/3684, con la precisazione che al fine della continuità delle trascrizioni non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità di Savoia Torina a favore dell'erede Simeone Angelina;
- i diritti di un mezzo (1/2) sul terreno distinto dalla p.lle 86 del foglio 13 in virtù di successione legittima del padre Simeone Nicola, deceduto in data 27 aprile 1986, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Benevento l'8 settembre 1986 al n. 14 vol. 404;
- il terreno distinto dalle p.lle 196 e 198 del foglio 13 per acquisto fattone, di stato civile libero, con atto di compravendita del 30 ottobre 1995 a rogito del Notaio Nobile Mattei Nicola di Benevento, ivi registrato il 15 novembre 1995 al n. 4096 ed ivi trascritto il 10 novembre 1995 ai nn. 9959/8509.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espressa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, il 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 di quanto versato, 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, 19 marzo 2022

Firmato: Simeone Angelina; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 6.148 Raccolta n. 3.695

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

SIMEONE ANGELINA, nata a Benevento il due settembre millenovecentosettanta (02.09.1970) e residente in Roccabascerana (AV) alla Via Vittorio Veneto, civico 190, frazione Zolli, con codice fiscale: SMN NLN 70P42 A783F

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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciannove marzo duemilaventidue (19.03.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore dodici

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

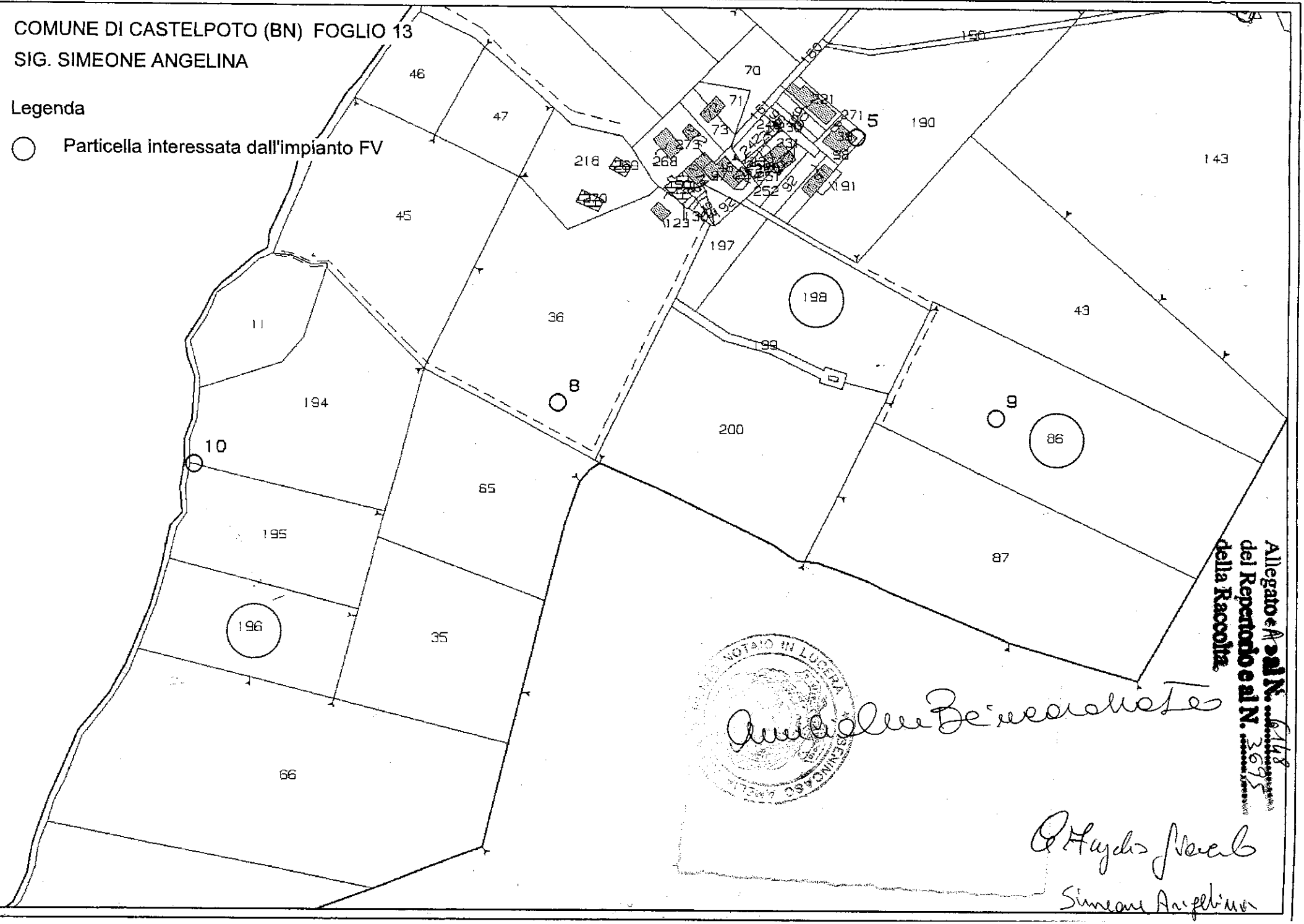
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI CASTELPOTO (BN) FOGLIO 13

SIG. SIMEONE ANGELINA

Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV



Allegato A al N. 6148
del Repertorio e al N. 3695
della Raccolta.

Simeone Angelina

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SIMEONE DIONISIO, nato a Castelpoto (BN) il ventitrè novembre millenovecentocinquantuno (23.11.1951), residente in Castelpoto (BN) via Aldo Moro, n. 2, codice fiscale: SMN DNS 51S23 C250D, coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 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: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. Il sig. **Simeone Dionisio** è pieno ed esclusivo proprietario del **TERRENO,** privo di qualsiasi manufatto, sito in agro di **Castelpoto (BN)**, alla località Cerritello, della superficie catastale complessiva di are quarantatrè e centiare ottantacinque (43.85); confinante con particelle 194, 196, 35 e 65 del foglio 13, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Simeone Dionisio propr. per 1/1 bene personale", con la consistenza di: **"foglio 13,**
p.lla 195, Ha. 0.43.85, semin., cl. 3, RDE 11,32 ed RAE 10,19".

C. La società **APOLLOSA 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. Il sig. SIMEONE Dionisio è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **SIMEONE Dionisio**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 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 tratterrà le somme versatele 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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 88,00 (ottantotto virgola zero zero), a titolo di acconto,** mediante bonifico bancario eseguito presso Unicredit Banca in data 4 febbraio 2022 a favore di Simeone Dionisio n. CRO 1101220350161603 con addebito sul conto corrente n. 30384 00000106066114;
- **Euro 131,55** (centotrentuno virgola cinquantacinque) 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

Di detta somma di euro 88,00 (ottantotto 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 131,55 (centotrentuno virgola cinquantacinque) 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 al **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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e all'Acquirente entro 3 (tre) giorni.

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 a 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,entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, 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.

7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.

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 ai seguenti indirizzi:

APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante Ing. Marsicano Giovanni.

Simeone Dionisio in via Aldo Moro n. 2 Castelpoto (BN)

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 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, affinchè 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 Proprietà di quanto in oggetto è pervenuta per la quota di 1/2 (un mezzo) alla **Parte Venditrice** in forza di successione legittima della madre Molinaro Filomena nata a Benevento il 1° gennaio 1926, deceduta in data 8 febbraio 2015 giusta Dichiarazione di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 2 novembre 2021 al n. 472791 vol. 88888 e trascritta a Benevento in data 5 novembre 2021 ai nn. 11527/9310 per la quale ancora non è avvenuta la trascrizione dell'accettazione dell'eredita della de cuius a favore dell'erede Dionisio Simeone che verrà eseguita contestualmente alla trascrizione dell'atto definitivo; per la restante quota di 1/2 (un mezzo) è pervenuta al medesimo in forza di successione legittima del padre Simeone Giuseppe, nato a Castelpoto (BN) il 19 marzo 1921 e deceduto in data 10 maggio 2012 giusta Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 6 maggio 2013 al n. 905 vol. 9990 e trascritta a Benevento il data 12 giugno 2013 ai nn. 6725/5058, per la quale non è ancora avvenuta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità in favore dell' unico erede Dionisio Simeone, a seguito della rinuncia all'eredità della signora Molinaro Filomena innanzi generalizzata; ai coniugi Dionisio Giuseppe e Molinaro Filomena il predetto immobile è pervenuto, in regime di comunione legale, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Nobile Mattei Nicola in Benevento in data 30 ottobre 1995, rep. 7154, racc. 1112, registrato a Benevento il 15 novembre 1995 al n. 4096 e trascritto a Benevento il 10 novembre 1995 ai nn. 9959/8509.

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 di quanto versato, 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, 19 febbraio 2022
Firmato: Simeone Dionisio; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.033 Raccolta n. 3.609

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

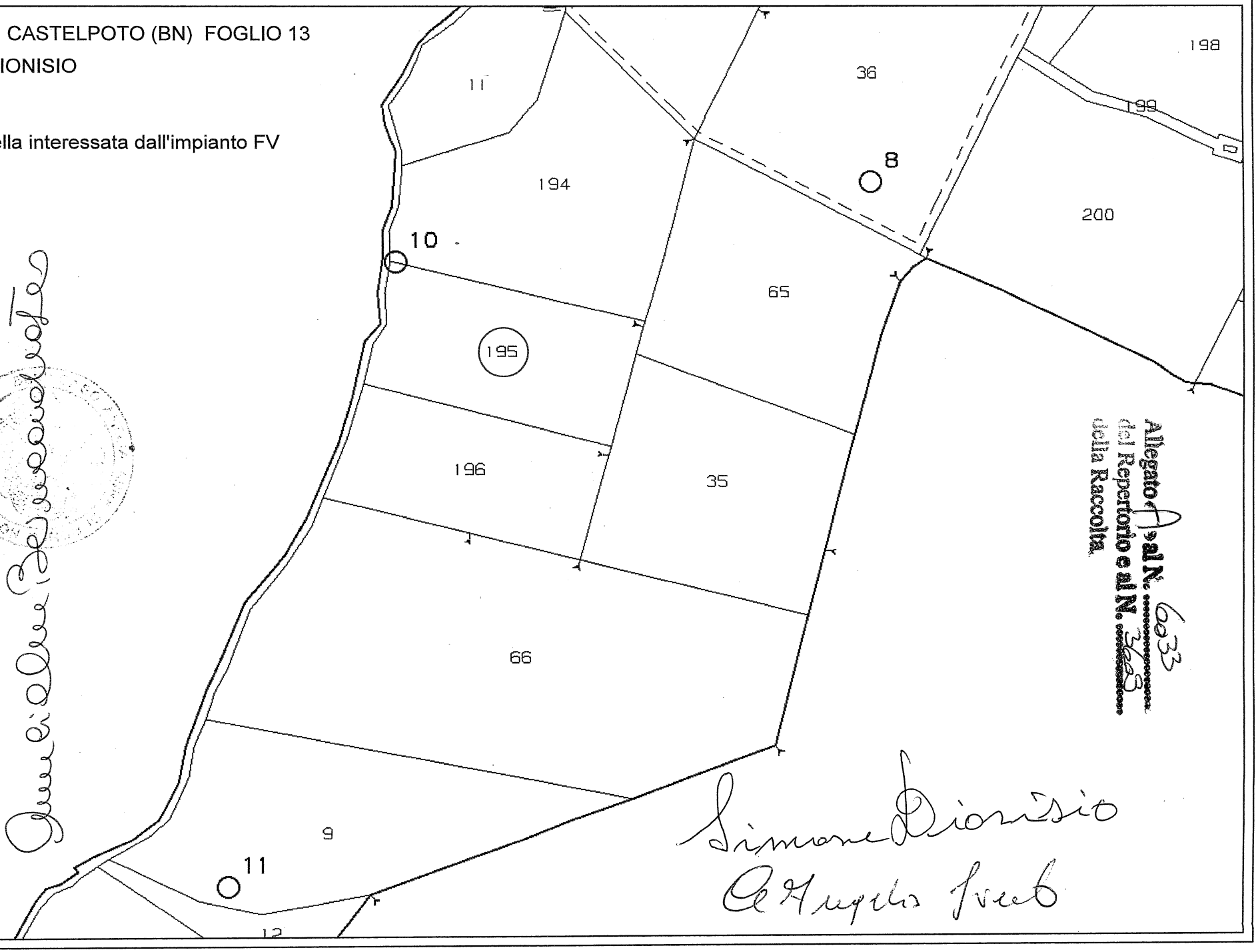
1) SIMEONE DIONISIO, nato a Castelpoto (BN) il ventitrè novembre millenovecentocinquantuno (23.11.1951), residente in Castelpoto (BN) via Aldo Moro, n. 2, codice fiscale: SMN DNS 51S23 C250D;
2) DE ANGELIS GIANCARLO, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, diciannove febbraio duemilaventidue (19.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette. Sottoscritto alle ore dodici.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI CASTELPOTO (BN) FOGLIO 13

SIMEONE DIONISIO

Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV



Allegato A al N. 6033 del Repertorio e al N. 3883 della Raccolta

Simone Dionisio

Angela Iseb

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SIMEONE ISABELLA, nata a Castelpoto (BN) il ventisette maggio millenovecentosessantotto (27.05.1968), residente in Castelpoto (BN) alla via Diaz civico 85, con C.F.: SMN SLL 68E67 C250P, coniugata ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 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: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. La sig.ra **Simeone Isabella** è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO,** privo di qualsiasi manufatto, sito in agro di **Castelpoto (BN)**, alla località Cerritello, della superficie catastale complessiva di un ettaro are dieci ventisette e zero centiare (1.10.00), confinante con p.lle 200, 199, 198 e 86 del foglio 13, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Simeone Isabella propr. per 1/1 bene personale", con la consistenza di: **"foglio 13,**

p.lla 87, AA Ha. 0.90.66, semin., cl. 3, RDE 23,41 ed RAE 21,07;

BB Ha 0.19.34, uliv., cl. 2, RDE 3,00, RAE 4,00".

C. La società **APOLLOSA 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 sig.ra SIMEONE Isabella è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **SIMEONE Isabella**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 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 tratterrà le somme versatele 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:

a. 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;

b. la **servitù di elettrodotto** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 2 dicembre 1992 ai nn. 11133/9836 a favore dell'Enel Società per azioni, con sede in Roma, codice fiscale n. 00811720580, contro Ilario Simeone, in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Renato d'Alessandro in Napoli del 3 novembre 1992, Rep. 168693;

c. il **contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 21 marzo 2011 ai nn. 3136/2272 a favore di "Veronagest spa" con sede in Verona, codice fiscale n. 03815960236, contro Simeone Ilario, per il diritto di superficie 1/1, in forza di atto a rogito del Notaio Nobile Mattei Nicola in Benevento del 19 febbraio 2011, Rep. 38753, Racc. 4322; la Parte promittente venditrice si obbliga a cancellare detta trascrizione non efficace ai sensi dell'art. 2645 bis del c.c. entro la data di stipula dell'atto definitivo di compravendita;

d. la **servitù di elettrodotto** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 3 maggio 2018 ai nn. 4670/3847 a favore della Terra- Rete Elettrica Nazionale spa, con sede in Roma, codice fiscale n. 05779661007, contro Simeone Isabella, in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Corrado De Sanctis da Vico Equense (NA) del 18 aprile 2018, Rep. 10413, Racc. 7984.

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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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, a mezzo bonifico bancario eseguito presso Unicredit spa in data 4 febbraio 2022 n. CRO 1101220350156778 in favore della parte promittente venditrice e con addebito sul conto corrente n. 303840000106066114;
- **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, 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) **Parte Promittente Venditrice** dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario al **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** della somma versata (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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e all'Acquirente entro 3 (tre) giorni.

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 a 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,entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante Ing. Marsicano Giovanni.
Simeone Isabella in Castelpoto (BN) alla via Diaz civico 85.
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 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, affinchè 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 Proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta alla parte

promittente venditrice in virtù di atto di donazione da parte del padre Simeone Ilario, nato a Castelpoto (BN) il 18 marzo 1933, a rogito del Notaio Giovanni Iannella in Benevento dell' 8 aprile 2011, Rep. 35760, Racc. 13809, registrato a Benevento il 29 aprile 2011 al n. 3495 e trascritto a Benevento il 29 aprile 2011 ai nn. 4772/3511; al signor Simeone Ilario quanto oggetto della predetta donazione pervenne in forza di divisione contenuta in atto di donazione, vendita e divisione a rogito del Notaio Mario Iannella in Benevento del 6 agosto 1983, Rep. 124267, registrato a Benevento il 22 agosto 1983 al n. 5035.

La Parte Promittente Venditrice si obbliga in sede di stipula del definitivo a prestare ogni più ampia collaborazione al fine della risoluzione delle problematiche relative all'esperimento di eventuali azioni di riduzione e/o restituzione in ordine alla provenienza donativa innanzi citata.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espressa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, il 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 di quanto versato, 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, 19 febbraio 2022

Firmato: Simeone Isabella; De Angelis Giancarlo.

Repertorio n. 6.031 Raccolta n. 3.607

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

1) SIMEONE ISABELLA, nata a Castelpoto (BN) il ventisette maggio millenovecentosessantotto (27.05.1968), residente in Castelpoto (BN) alla via Diaz civico 85, con C.F.: SMN SLL 68E67 C250P.

2) DE ANGELIS GIANCARLO, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN)

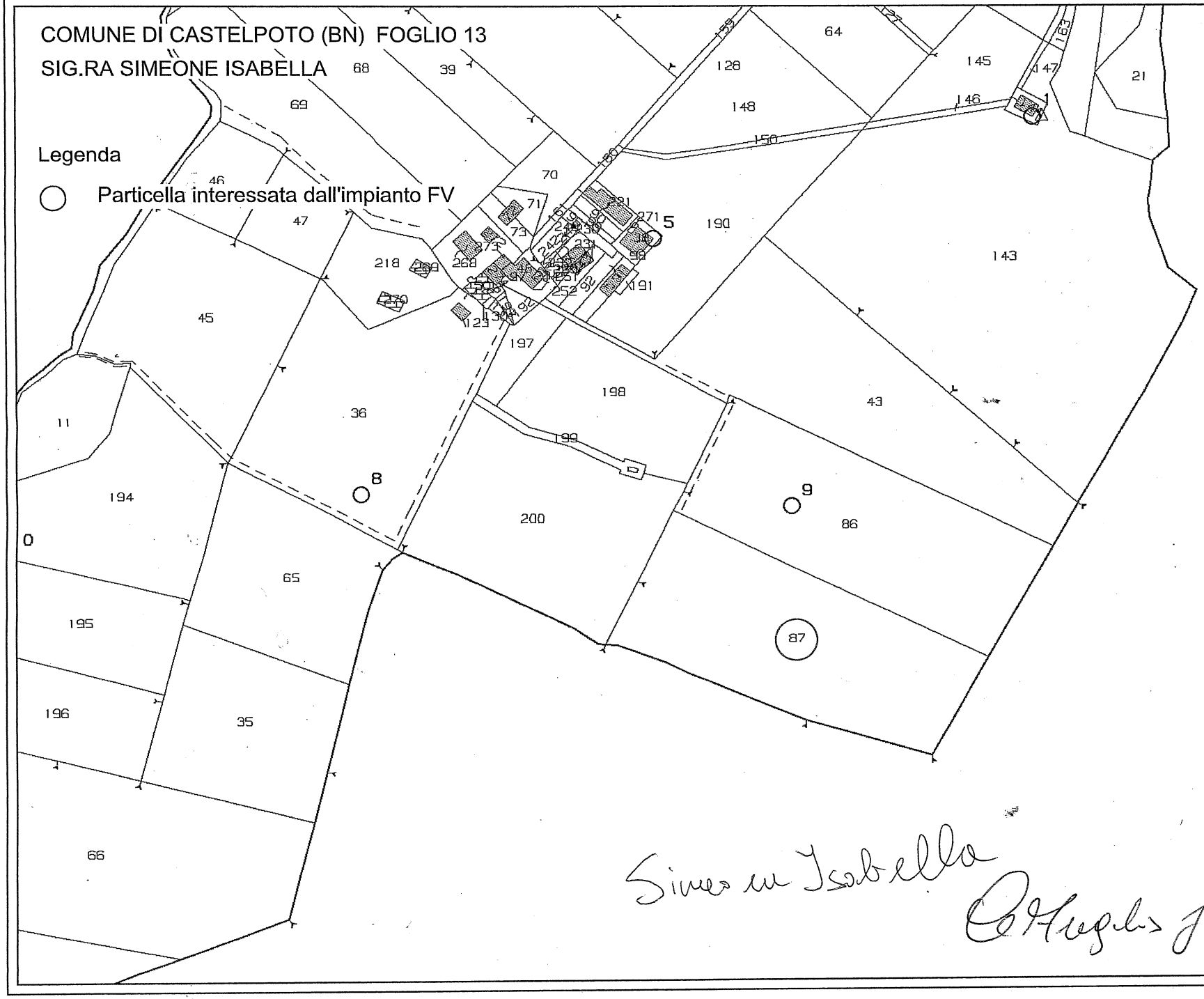
alla via Piana civico 10, N.C.F.: DNG GCR 67D12 L750C, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonchè a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e sugli 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, diciannove febbraio duemilaventidue (19.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore dieci e quaranta.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI CASTELPOTO (BN) FOGLIO 13

SIG.RA SIMEONE ISABELLA

Legenda

Particella interessata dall'impianto FV



Allegato al N. 6231 del Repertorio e al N. 3607 della Raccolta

Simeone Isabella

Angelo Iuec6

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE
DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE
TRA

SIMEONE LUCIA, nata a Castelpoto (BN) il venticinque maggio millenovecentosessantasei (25.05.1966), residente in Benevento alla Contrada Masseria Parrella civico 53, N.C.F.: SMN LCU 66E65 C250M, coniugata in regime di comunione legale dei beni, di seguito denominato come "Il Proprietario"

E

La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale, di seguito denominato "Il Promissario";

(Il Proprietario/i ed il Promissario saranno di seguito congiuntamente denominati le "**Parti**" o, con riferimento ad una Parte soltanto, a seconda del contesto, una "**Parte**").

PREMESSO CHE

A. Simeone Lucia è nella titolarità esclusiva del terreno sito in agro di Castelpoto (BN) alla località "Cerritello" della superficie catastale complessiva di un ettaro, novantotto are e novantuno centiare (ha. 1.98.91), confinante con particelle 194, 65, 47, 218 e 200 del foglio 13, salvo altri, come meglio individuato e contornato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A" (il "**Terreno**").

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castelpoto in ditta a "Simeone Lucia proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di: **"foglio 13,**

particella 36: AA, Ha 92.87, semin., cl. 3, RDE 23,98, RAE 21,58;
BB, Ha 08.04, pasc., cl. 1, RDE 0,42, RAE 0,29;

particella 45: AA, Ha 71.75, semin., cl. 3, RDE 18,53, RAE 16,68;
BB, Ha 06.65, pasc., cl. 1, RDE 0,34, RAE 0,24;

particella 46, Ha 19.60, semin., cl. 3, RDE 5,06, RAE 4,56".

PROVENIENZA: Quanto in oggetto perveniva al "Proprietario" in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Tommaso Caruso in Benevento del 17 aprile 2013, Rep. 59544, Racc. 19109, registrato a Benevento il 2 maggio 2013 al n. 3517 serie 1T e trascritto a Benevento il 3 maggio 2013 ai nn. 5385/3944 dal proprio padre Simeone Giuseppe, nato a Castelpoto (BN) il 16 giugno 1933 e

madre Maio Giuseppa nata a Castelpoto (BN) il 1° gennaio 1935, deceduti in data 22 settembre 2015 e in data 7 ottobre 2016;

B. La società innanzi descritta, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dalla signora Simeone Lucia, 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/impianti e la sua/loro 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 amministrativo 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 fino ad un massimo 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 corrispettivo sarà concordato tra le Parti. 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.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione

ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le **"Attività in Situ"**). Il beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, la società potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.
3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce alla società 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 volontariamente atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del beneficiario 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 la società con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per la società.
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 oggetto del presente atto.
4.3 Il proprietario, preso atto dell'importanza per la società della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul terreno in oggetto si impegna a non realizzare manufatti che possano nuocere all'irraggiamento solare, né a piantare alberi di alto fusto.
Inoltre si impegna a far si che qualora i proprietari confinanti ai terreni oggetto del presente contratto realizzino dei manufatti, questi rispettino le distanze urbanistiche vigenti dai confini di proprietà.
4.4 La società ha l'obbligo di pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc) nel caso di utilizzo prima del raccolto del terreno di cui sopra.
4.5 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie, dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare alla società il diritto di superficie sul terreno libero da tali vincoli.
4.6 Ogni spesa e/o onere e/o imposta derivante dalla stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie sarà a totale carico della società, ivi inclusi i compensi notarili.

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 notificare immediatamente alla società eventuali comunicazioni di procedure espropriative sui terreni oggetto del presente contratto da parte di soggetti terzi, al fine di permettere alla società di poter adeguare il progetto con opere e infrastrutture in corso di autorizzazione in data precedente alla presentazione del progetto fotovoltaico da parte della società, al fine di non avere ritardi nell'iter autorizzativo del progetto.

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 **28 febbraio 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 (centoottanta) 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 6.1 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 12 mesi, tale proroga sarà concessa dal proprietario dei terreni dietro il pagamento di un importo pari a Euro 250.00/ha (Euro duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione originaria 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.

Alla scadenza dei 30 anni, la società potrà richiedere il rinnovo del contratto per ulteriori 10 (dieci) anni, con applicazione dell'ultimo corrispettivo rivalutato secondo i parametri ISTAT-FOI.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno automaticamente in misura pari all'80% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI).

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 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 Promissario corrisponderà al Proprietario, a titolo di corrispettivo la somma di **Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per ettaro,** da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale anticipata;
in sede di preliminare viene riconosciuto al proprietario un acconto di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero), di cui euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) sono stati versati a titolo di acconto in data 4 febbraio 2022 a mezzo bonifico bancario in favore di Simeone Lucia presso la Credem spa e con addebito su conto corrente presso la Unicredit Spa, CRO 1101220350157490, ed **euro 600,00 (seicento virgola zero zero)** verranno versati, senza interessi, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla Parte Concedente entro cinque giorni da oggi;
c) il corrispettivo annuale verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio a mezzo bonifici bancari sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.
Si rilascia quietanza liberatoria della somma di euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero), mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 600,00 (seicento virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.
Si rinuncia 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 e/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 presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la 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 nel presente atto 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 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e applicando l'ultimo corrispettivo annuale come rivalutato secondo i parametri ISTAT FOI 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 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 ed i corrispettivi già versati dalla società al proprietario non verranno restituiti.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

Le parti convengono che alla cessazione del contratto per qualsiasi causa ovvero alla scadenza del diritto reale, anche in caso di rinnovo, tutte le costruzioni e manufatti relativi all'impianto fotovoltaico rimarranno di esclusiva proprietà della società e tutte le opere dovranno essere rimosse o smaltite con obbligo di riduzione in pristino dello stato dei luoghi.
Ad ogni modo, la società garantirà la rimozione delle dette opere mediante prestazione di apposita polizza fideiussoria rilasciata anche

ai sensi della Legge Regionale vigente in materia.
Tali opere dovranno essere rimosse e smontate entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione del diritto di superficie a completa cura e spese della Società.

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 vengono 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 sia 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 di cui agli artt. 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 il risarcimento dei danni da Proprietario e la restituzione dell'acconto.

15.3 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto in qualunque momento senza alcun onere aggiuntivo nel caso in cui non si verifichi una delle condizioni sospensive di cui ai punto 6 e nel caso il progetto fotovoltaico a suo insindacabile giudizio dovesse risultare tecnicamente e economicamente non sostenibile.

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.

17.4 La Promissaria dichiara di essere a conoscenza che la parte Promittente coltiva i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA.

La Promissaria dichiara di non arrecare alcun danno e/o limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente sul fondo ed effettuata dalla parte Promittente.

La Promissaria dichiara che nel caso di stipula del contratto definitivo prima della riscossione del premio comunitario, verserà alla parte Promittente oltre al prezzo concordato per il Diritto di Superficie l'ulteriore somma relativa al premio comunitario nella misura che sarebbe spettato laddove avesse potuto riscuoterlo.

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 di Benevento, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.
La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.
Lucera, 24 febbraio 2022
Firmato: Simeone Lucia; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.059 Raccolta n. 3.632

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

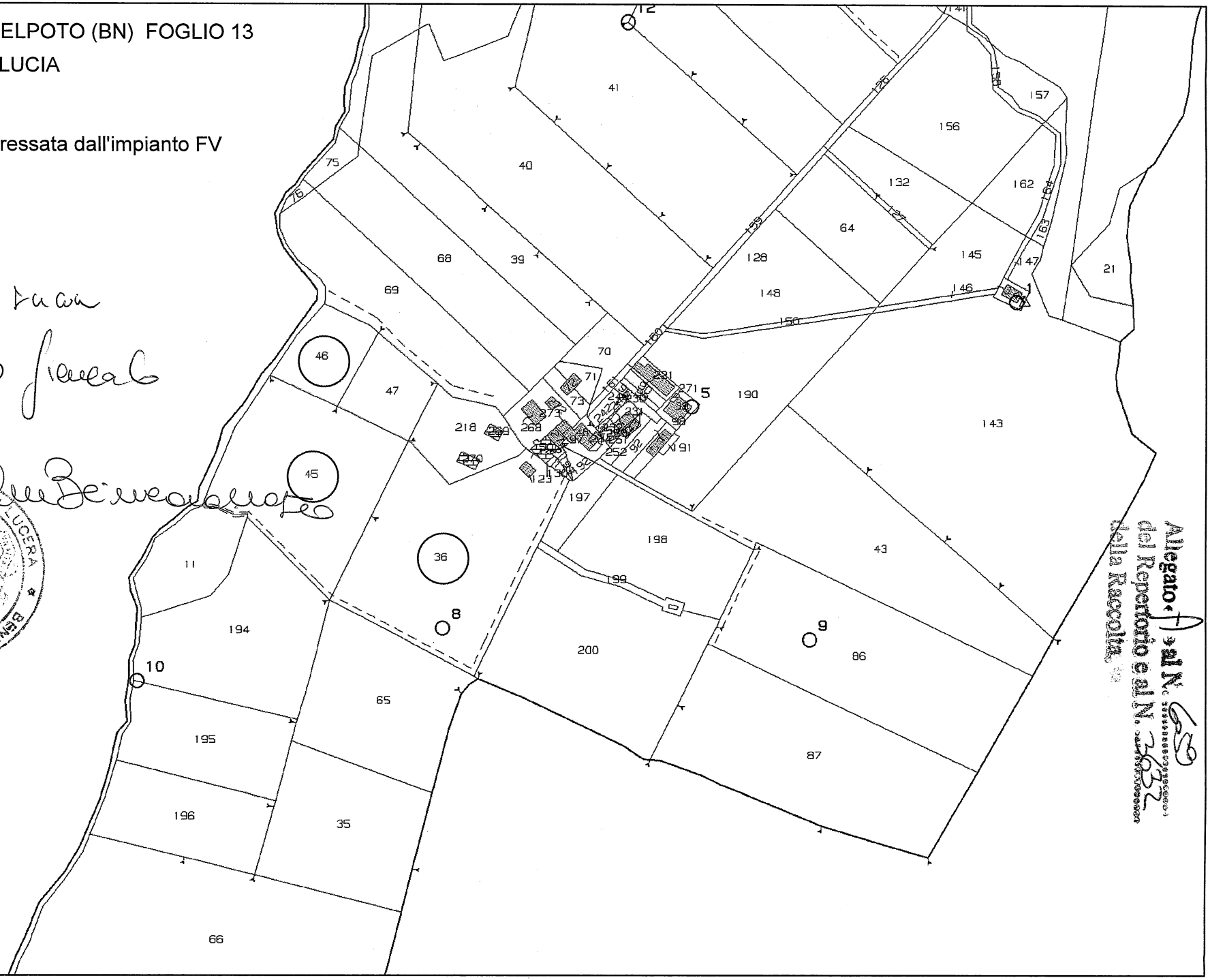
SIMEONE LUCIA, nata a Castelpoto (BN) il venticinque maggio millenovecentosessantasei (25.05.1966), residente in Benevento alla Masseria Parrella civico 53, N.C.F.: SMN LCU 66E65 C250M.
DE ANGELIS GIANCARLO, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, ventiquattro febbraio duemilaventidue (24.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore diciannove.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI CASTELPOTO (BN) FOGLIO 13

SIG.RA SIMEONE LUCIA

Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV



Simeone Lucia

Allegato "A" al N. [illegible] del Repertorio e al N. 3632 della Raccolta

BENINCASA AMELIA ANNA DI ROMEO LUCERA

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

Registrato a Foggia
il 05/04/2022
al n. 6958 / 1T

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) i coniugi SIMEONE PASQUALINA, nata a Castelpoto (BN) il quindici luglio millenovecento sessantacinque (15.07.1965), codice fiscale: SMN PQL 65L55 C250B e **PARENTE GIOVANNI**, nato a Benevento il venti aprile millenovecentocinquantanove (20.04.1959) con codice fiscale: PRN GNN 59D20 A783N, entrambi residenti in Benevento alla via Castelpoto (BN), n. 139, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

2) SIMEONE LUCIA, nata a Castelpoto (BN) il venticinque maggio millenovecentosessantasei (25.05.1966), residente a Benevento (BN) alla Contrada Pino, con C.F.: SMN LCU 66E65 C250M, coniugata ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

3) SIMEONE ANGELINA, nata a Benevento (BN) il due settembre millenovecentosettanta (02.09.1970) e residente in Roccabascerana (AV) alla via Vittorio Veneto, n. 190, con C.F.: SMN NLN 70P42 A783F, coniugata ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

4) SIMEONE DIONISIO, nato a Castelpoto (BN) il ventitrè novembre millenovecentocinquantuno (23.11.1951) e residente in Castelpoto (BN) alla via Aldo Moro, n. 2, con C.F.: SMN DNS 51S23 C250D, coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni

(qui di seguito denominati "parte promittente venditrice")

e

5) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 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: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. Simeone Dionisio, Simeone Lucia, Simeone Angelina e i coniugi Parente Giovanni e Simeone Pasqualina, in ragione di 1/4 (un

quarto) ciascuno i primi tre e di 1/8 (un ottavo) ciascuno i coniugi Parente-Simeone, sono pieni ed esclusivi proprietari del **TERRENO,** privo di qualsiasi manufatto, sito in agro di **Castelpoto (BN)**, alla località Cerritello, della superficie catastale complessiva di are tre e novanta centiare (03.90); confinante con particelle 200, 198, 197 e 36 del foglio 13, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Simeone Pasqualina propr. per 1/4 in regime di comunione dei beni, Simeone Lucia propr. 1/4 bene personale, Simeone Dionisio propr. 1/4, Simeone Angelina propr. 1/4", con la consistenza di: **"foglio 13, p.lla 199,** Ha. 0.03.90, semin., cl. 3, RDE 1,01 ed RAE 0,91".

C. La società **APOLLOSA 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 **APOLLOSA 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 - **La parte promittente venditrice**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 (Euro quarantamila virgola zero zero) /Ha 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 tratterrà le somme versatele 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 e per il contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 21 marzo 2011 ai nn. 3136/2272 a favore di "Veronagest spa", con sede in Verona, codice fiscale n. 03815960236, contro Simeone Angelina, Simeone Pasqualina innanzi generalizzate, Simeone Giuseppe nato a Castelpoto (BN) il 16 giugno 1933 e Simeone Giuseppe nato a Castelpoto (BN) il 19 marzo 1921 per il diritto di superficie pari ad 1/4 (un quarto) ciascuno, in forza di atto a rogito del Notaio Nobile Mattei Nicola in Benevento in data 19 febbraio 2011, Rep. 38753, Racc. 4322.
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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 50,00 (cinquanta virgola zero zero) è stato pagato a titolo di acconto** a mezzo bonifico bancario eseguito presso Unicredit

Banca spa in data 4 febbraio 2022 n. CRO 1101220350160306 in favore della parte promittente venditrice e addebito sul conto corrente IBAN n. IT36S0760115000000097213052 intestato a Simeone Angelina come indicato dai promittenti venditori;
- il saldo del corrispettivo verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero), la Parte Promittente venditrice rilascia quietanza liberatoria;
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 al **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** della somma versata (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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e all'Acquirente entro 3 (tre) giorni.

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 a 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,entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante Ing. Marsicano Giovanni.
Simeone Pasqualina e Parente Giovanni in Benevento alla via Castelpoto (BN), n. 139.
Simeone Lucia in Benevento (BN) alla Contrada Pino snc.
Simeone Angelina in Roccabascerana (AV) alla via Vittorio Veneto n.
Simeone Dionisio in Castelpoto (BN) alla via Aldo Moro n. 2.
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 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, affinchè 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 Proprietà di quanto in oggetto è pervenuta:
- per la quota di 1/4 dell'intero immobile alla signora Simeone Lucia, innanzi generalizzata, in virtù di atto di donazione a rogito del Notaio Tommaso Caruso in Benevento del 17 aprile 2013, Rep. 59544, Racc. 19109, registrato a Benevento il 2 maggio 2013 al n. 3517 serie 1T e trascritto a Benevento il 3 maggio 2013 ai nn. 5385/3944 dal padre Simeone Giuseppe, nato a Castelpoto (BN) il 16 giugno 1933 e della madre Maio Giuseppa nata a Castelpoto (BN) il primo gennaio 1935;
- per la quota di 1/8 dell'intero immobile al signor Simeone Dionisio, innanzi generalizzato, in virtù di successione legittima della propria madre Molinaro Filomena, nata a Benevento il primo gennaio 1926 e deceduta l'8 febbraio 2015 giusta Dichiarazione di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 2 novembre 2021 al n. 472791 vol.88888 e trascritta a Benevento il 5 novembre 2021 ai nn. 11527/9310;
- per la quota di 1/8 dell'intero immobile al signor Simeone Dionisio in virtù di successione legittima del padre Simeone Giuseppe nato a Castelpoto (BN) il 19 marzo 1921 e deceduto il 10 maggio 2012 giusta Dichiarazione di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 6 maggio 2013 al n. 905 vol. 9990 e trascritta a Benevento il 12 giugno 2013 ai nn. 6725/5058, eredità devolutasi all'unico figlio Simeone Dionisio a seguito della rinuncia all'eredità del coniuge Molinaro Filomena innanzi generalizzata;
- per la quota di 1/4 dell'intero immobile ai coniugi Simeone Pasqualina e Parente Giovanni, in comunione legale, per la quota di 1/4 ai coniugi Simeone Giuseppe nato a Castelpoto (BN) il 16 giugno 1933 e Maio Giuseppa nata a Castelpoto (BN) il 1 gennaio 1935, in regime di comunione legale, per la quota di 1/4 ai coniugi Simeone Giuseppe nato a Castelpoto il 19 marzo 1921 e Molinaro Filomena, in comunione legale, la residua quota di 1/4 dell'intero immobile alla signora Simeone Angelina innanzi generalizzata, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Nobile Mattei Nicola in Benevento del 30 ottobre 1995, Rep. n. 7154, Racc. n. 1112, registrato a Benevento il 15 novembre 1995 al n. 4096 e trascritto a Benevento il 10 novembre 1995 ai nn. 9959/8509.

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 di quanto versato, 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, 19 febbraio 2022

Firmato: Simeone Pasqualina; Parente Giovanni; De Angelis Giancarlo; Simeone Dionisio; Simeone Angelina.

Repertorio n. 6.030

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

1) i coniugi SIMEONE PASQUALINA, nata a Castelpoto (BN) il quindici luglio millenovecento sessantacinque (15.07.1965), codice fiscale: SMN PQL 65L55 C250B e **PARENTE GIOVANNI**, nato a Benevento il venti aprile millenovecentocinquantanove (20.04.1959) con codice fiscale: PRN GNN 59D20 A783N, entrambi residenti in Benevento alla via Castelpoto (BN), n. 139;

2) SIMEONE DIONISIO, nato a Castelpoto (BN) il ventitrè novembre millenovecentocinquantuno (23.11.1951) e residente in Castelpoto (BN) alla via Aldo Moro, n. 2, con C.F.: SMN DNS 51S23 C250D,

3) 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciannove febbraio duemilaventidue (19.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore dieci.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue Impronta del sigillo.

Lucera, 24 febbraio 2022

Repertorio n. 6.060

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

SIMEONE LUCIA, nata a Castelpoto (BN) il venticinque maggio millenovecentosessantasei (25.05.1966), residente a Benevento (BN) alla Contrada Pino, con C.F.: SMN LCU 66E65 C250M,
della cui identità personale io Notaio sono certa, ha 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 la parte da me edotta sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ha 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 alla parte che l'ha approvata e dichiarata conforme alla propria volontà.
Lucera, ventiquattro febbraio duemilaventidue (24.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue Impronta del sigillo.
Firmato: Simeone Angelina.

Repertorio n. 6.147 Raccolta n. 3.694

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,

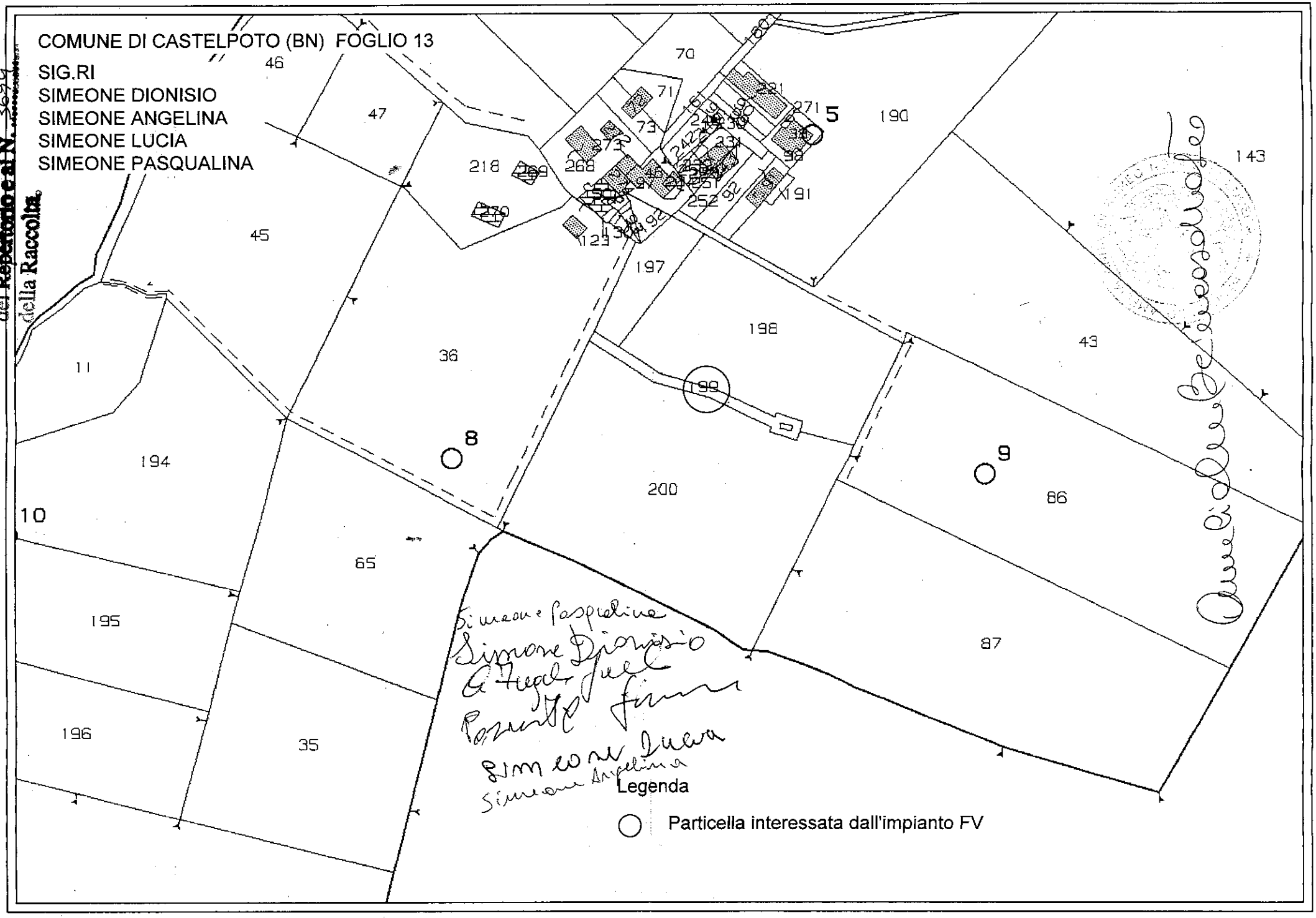
C E R T I F I C O che

SIMEONE ANGELINA, nata a Benevento (BN) il due settembre millenovecentosettanta (02.09.1970) e residente in Roccabascerana (AV) alla via Vittorio Veneto, n. 190, con C.F.: SMN NLN 70P42 A783F, della cui identità personale io Notaio sono certa, ha 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 la parte da me edotta sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ha 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 alla parte che l'ha approvata e dichiarata conforme alla propria volontà.
Lucera, diciannove marzo duemilaventidue (19.03.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore undici e minuti trenta.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue Impronta del sigillo.

Allegato "B" al N. 6947 del Repertorio e al N. 3694 della Raccolta

COMUNE DI CASTELPOTO (BN) FOGLIO 13

SIG.RI
SIMEONE DIONISIO
SIMEONE ANGELINA
SIMEONE LUCIA
SIMEONE PASQUALINA



Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) SIMEONE PASQUALINA, nata a Castelpoto (BN) il diciotto febbraio millenovecentocinquantanove (18.02.1959), residente in Torrecuso (BN) località Curti n. 9, codice fiscale: SMN PQL 59B58 C250F, coniugata ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 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: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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. La sig.ra **Simeone Pasqualina** è piena ed esclusiva proprietaria del **TERRENO,** privo di qualsiasi manufatto, sito in agro di **Castelpoto (BN)**, alla località Cerritello, della superficie catastale complessiva di quattro ettari are ventisette e centiare ottanta (4.27.80).

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Simeone Pasqualina propr. per 1/1 bene personale", con la consistenza di: **"foglio 13,**

p.lla 9, AA Ha. 0.44.65, semin., cl. 3, RDE 11,53 ed RAE 10,38;
BB Ha 0.30.05, pasc. arbor., cl. U, RDE 2,02, RAE 1,40;

p.lla 12, **AA** Ha 0.01.79, semin., cl. 3, RDE 0,46, RAE 0,42;
BB Ha 0.12.11, pasc. arbor., cl. U, RDE 0,81, RAE 0,56;

CONFINI: Le suddette part. 9 e 12, costituenti un unico corpo, confinano con p.lle 66, 67 del medesimo foglio 13 e con strada comunale.

p.lla 35, Ha 0.63.30, semin., cl. 3, RDE 16,35, RAE 14,71;

CONFINI: La part. 35 confina con p.lle 66, 196, 195 e 65 del medesimo foglio 13, salvo altri.

p.lla 39, AA Ha 0.47.59, semin., cl. 3, RDE 12,29, RAE 11,06;
BB Ha 0.07.41, pasc. arbor., cl. U, RDE 0,50, RAE 0,34;
CONFINI: La suddetta part. 39 confina con strada comunale Cerritello, con proprietà eredi Simeone Antonio e con proprietà Simeone Ida, salvo se altri o aventi causa.
p.lla 65, Ha 65.50, semin., cl. 3, RDE 16,91, RAE 15,22;
CONFINI: La suddetta part. 65 confina con le p.lle 36, 194, 195 e 35 del medesimo foglio 13, salvo altri.
p.lla 67, AA Ha 0.84.50, semin., cl. 3, RDE 21,82, RAE 19,64;
BB Ha 0.14.10, pascol. arbor., cl. U, RDE 0,95, RAE 0,66;
CONFINI: La suddetta part. 67 confina con le p.lle 12 e 134 del medesimo foglio 13 e con strada comunale, salvo altri.
p.lla 69, AA Ha 0.38.73, semin., cl. 3, RDE 10,00, RAE 9,00;
BB Ha 0.17.77, pasc. arbor., Cl. U, RDE 1,19, RAE 0,83.
CONFINI: La suddetta part. 69 confina con p.lla 12 del foglio 13, con beni eredi Simeone Luigi e con strada comunale, salvo altri.
C. La società **APOLLOSA 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 sig.ra SIMEONE Pasqualina è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 - **SIMEONE Pasqualina**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbliga a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 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 tratterrà le somme versatele 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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 843,00 (ottocentoquarantatré virgola zero zero) è stato pagato a titolo di acconto** a mezzo bonifico bancario eseguito presso Unicredit Banca spa in data 31 gennaio 2022 n. CRO 1101220310576363 in favore della parte promittente venditrice e addebito sul conto corrente n. 3038400000106066114;
- **Euro 1.283,00** (milleduecentottantatré 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 843,00 (ottocentoquarantatré 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 1.283,00 (milleduecentottantatré 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 al **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** della somma versata (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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e all'Acquirente entro 3 (tre) giorni.

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 a 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,entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante Ing. Marsicano Giovanni.
Simeone Pasqualina in Torrecuso (BN) alla via Località Curti n 9.
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 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, affinchè 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 Proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta alla parte

promittente venditrice in virtù di:
a. atto di donazione da parte della signora Simeone Giuseppa (nata a Castelpoto il 1° aprile 1930 e deceduta nubile e senza figli in data 3 giugno 2014) del 28 gennaio 2010 a rogito del Notaio Claudio Cusani in Solopaca (BN), Rep. 42202, Racc. 10970, registrato a Benevento il 2 febbraio 2010 al n. 1004 serie 1T e trascritto a Benevento il 4 febbraio 2010 ai nn. 1352/926; alla signora Simeone Giuseppa quanto oggetto della predetta donazione pervenne in forza di atto di divisione del 19 agosto 1981 a rogito del Notaio Mario Iannella in Benevento, registrato a Benevento il 28 agosto 1981 al n. 4657 e trascritto a Benevento il 14 settembre 1981 ai nn. 8116/7504;
b. successione legittima della madre Simeone Isabella nata a Castelpoto (BN) il 30 giugno 1927 e deceduta il 26 gennaio 2021 giusta Dichiarazione di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 17 marzo 2021 al n. 128481 vol. 88888 e trascritta a Benevento il 1° aprile 2021 ai nn. 3293/2587, per la quale non risulta ancora la trascrizione dell'accettazione dell'eredità in favore di simeone Pasqualina; alla signora Isabella quanto oggetto della successione pervenne ad essa in virtù de sopra citato atto di divisione del 19 agosto 1981 a rogito del Notaio Mario Iannella in Benevento, Rep. 104369, registrato a Benevento il 28 agosto 1981 al n. 4657 e trascritto a Benevento il 14 settembre 1981 ai nn. 8116/7504;

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espressa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge, il 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 di quanto versato, 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, 19 febbraio 2022
Firmato: Simeone Pasqualina; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.032 Raccolta n. 3.608

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

1) SIMEONE PASQUALINA, nata a Castelpoto (BN) il diciotto febbraio millenovecentocinquantanove (18.02.1959), residente in Torrecuso (BN) località Curti n. 9, codice fiscale: SMN PQL 59B58 C250F;

2) 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciannove febbraio duemilaventidue (19.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.

Sottoscritto alle ore undici e quindici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

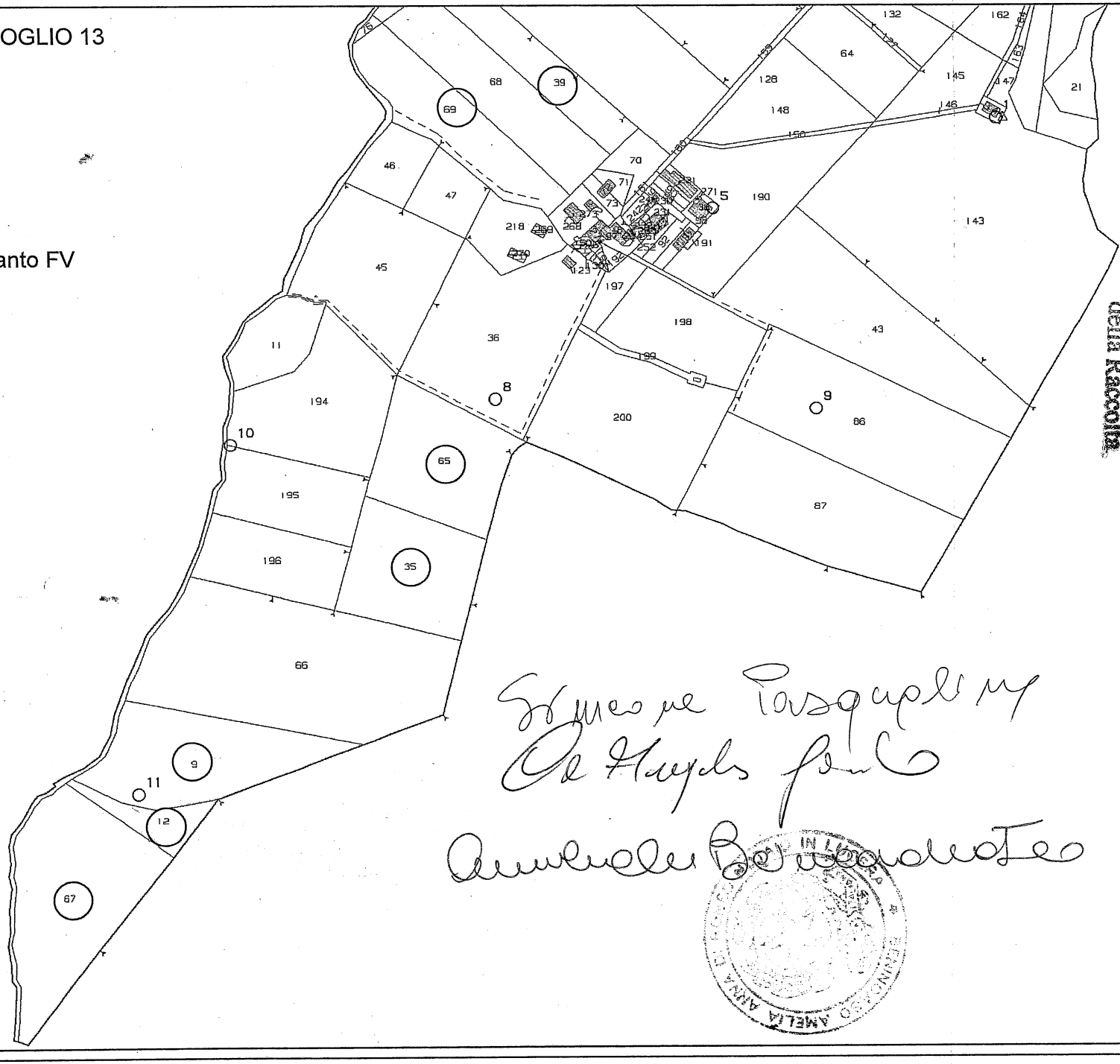
COMUNE DI CASTELPOTO (BN) FOGLIO 13

SIG.RA

SIMEONE PASQUALINA

Legenda

◯ Particella interessata dall'impianto FV



Allegato "A" al N. 6232
del Repertorio e al N. 3284
della Raccolta

Simeone Pasqualina

Antonello Benedetto

Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura i sottoscritti:

1) e **2)** I coniugi **PARENTE GIOVANNI**, nato a Benevento il venti aprile millenovecentocinquantanove (20.04.1959), con codice fiscale: PRN GNN 59D20 A783N, e **SIMEONE PASQUALINA,** nata a Castelpoto (BN) il quindici luglio millenovecento sessantacinque (15.07.1965), codice fiscale: SMN PQL 65L55 C250B, entrambi residenti in Benevento alla via Castelpoto (BN), n. 139, coniugati ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, **(qui di seguito denominato "parte promittente venditrice")**

e

3) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 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: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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 "**Apollosa 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 **Simeone Pasqualina e Parente Giovanni** sono pieni ed esclusivi proprietari del **TERRENO,** privo di qualsiasi manufatto, sito in agro di **Castelpoto (BN)**, alla località Cerritello, della superficie catastale complessiva di ha. 1.59.32 (ettari uno, are cinquantanove e centiare trentadue); confinante con particelle 11, 45, 65 e 195 del foglio 13, salvo altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune in ditta a "Simeone Pasqualina propr. per 1/1 in regime di comunione dei beni", con la consistenza di: **"foglio 13,**

p.lla 194, AA Ha. 60.54, semin., cl. 3, RDE 15,63 ed RAE 14,07
AB Ha 08.46, pasc., cl. 1, RDE 0,44 RAE 0,31 ;

p.lla 200, **AA** Ha 86.99, semin., cl. 3, RDE 22,46, RAE 20,22,
BB Ha 03.33, uliv., cl. 2, RDE 0,52, RAE 0,69".

C. La società **APOLLOSA 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 SIMEONE Pasqualina e PARENTE Giovanni sono disponibili a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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 **SIMEONE PASQUALINA e PARENTE GIOVANNI**, fermo restando il diritto di opzione di cui al successivo articolo 1.2, si obbligano a vendere a "**Apollosa 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 - 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 "Apollosa 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 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 Apollosa 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, Apollosa 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 (Euro duecentocinquanta)/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 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 tratterrà le somme versatele 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 e per il contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Benevento il 21 marzo 2011 ai nn. 3136/2272 a favore di "Veronagest spa" con sede in Verona, codice fiscale n. 03815960236 e contro Simeone Pasqualina innanzi generalizzata, per il diritto di superficie pari alla quota di un mezzo in forza di atto a rogito del notaio Nobile Mattei Nicola in Benevento del 19 febbraio 2011, rep. 38753, racc. n. 4322.
La Parte Promittente Venditrice si obbliga a cancellare la suddetta trascrizione di contratto preliminare privo di efficacia ai sensi dell'art. 2645 bis del c.c. entro la data di stipula del contratto definitivo.
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 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Apollosa (BN) entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.
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 318,00 (trecentodiciotto virgola zero zero) a titolo di acconto** a mezzo bonifico bancario eseguito presso Unicredit Banca in data 4 febbraio 2022 n. CRO 1101220350156084 a favore di Simeone Pasqualina e addebito sul conto corrente n. 303840000106066114;
- **Euro 477,00** (quattrocentosettantasette 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, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.
Di detta somma di euro 318,00 (trecentodiciotto 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

477,00 (quattrocentosettantasette 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 al **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** della somma versata (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 del **Parte Acquirente** il 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, 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, l'acquirente ne fornisce **Quietanza liberatoria** da inviare al Notaio e all'Acquirente entro 3 (tre) giorni.
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 a 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,entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, 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.
7.4 - La Parte venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del

predetto prezzo di acquisto non appena lo avrà incassato presso il Notaio.
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 ai seguenti indirizzi:
APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.: Via Athena, n. 29 - cap 84047 - Capaccio Paestum (SA), all'attenzione del Legale Rappresentante Ing. Marsicano Giovanni.
Simeone Pasqualina e Parente Giovanni in Benevento (BN) alla via Castelpoto n. 139.
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 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, affinchè 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 Proprietà di quanto in oggetto è pervenuta alla parte promittente venditrice per acquisto fattone, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio Nobile Mattei Nicola in Benevento del 30 ottobre 1995, Rep. 7151, Racc. 1112, registrato a Benevento il 15 novembre 1995 al n. 4096 e trascritto a Benevento il 10 novembre 1995 ai nn. 9959/8509.

Articolo 12 – Clausola Risolutiva Espressa

12.1 – Fermo restando ogni altro rimedio previsto dalle applicabili

disposizioni di legge, il 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 di quanto versato, 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, 19 febbraio 2022
Firmato: Simeone Pasqualina; Parente Giovanni; De Angelis Giancarlo.
Repertorio n. 6.034 Raccolta n. 3.610

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

1) e **2)** I coniugi **PARENTE GIOVANNI,** nato a Benevento il venti aprile millenovecentocinquantanove (20.04.1959), con codice fiscale: PRN GNN 59D20 A783N, e **SIMEONE PASQUALINA,** nata a Castelpoto (BN) il quindici luglio millenovecento sessantacinque (15.07.1965), codice fiscale: SMN PQL 65L55 C250B, entrambi residenti in Benevento alla via Castelpoto (BN), n. 139, coniugato ed in comunione legale dei beni;
3) 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciannove febbraio duemilaventidue (19.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore dodici e quaranta.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

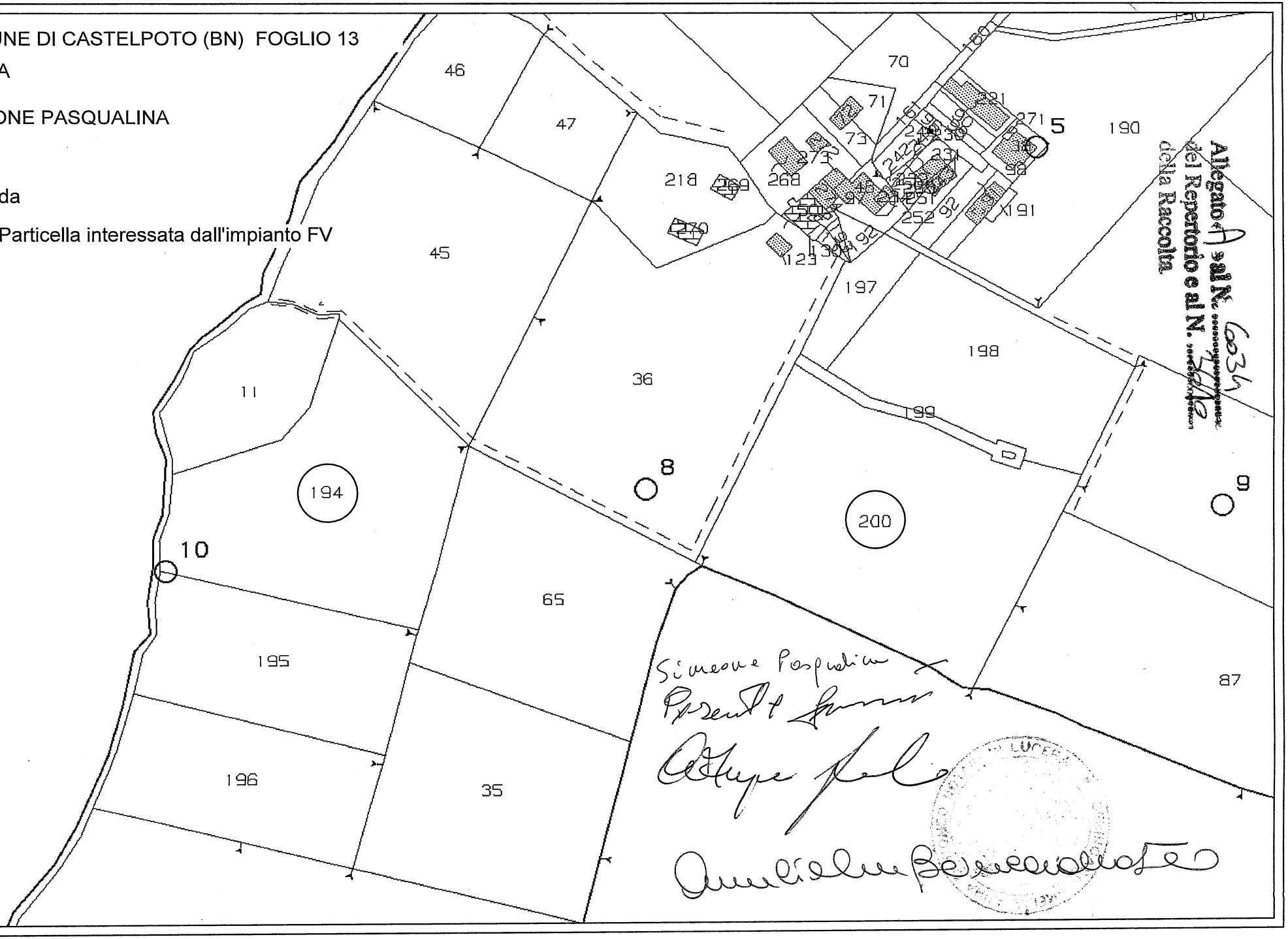
COMUNE DI CASTELPOTO (BN) FOGLIO 13

SIG.RA

SIMEONE PASQUALINA

Legenda

○ Particella interessata dall'impianto FV



Amelia Anna
Benincaso
Notaio

CONTRATTO PRELIMINARE
DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE
TRA

VETRONE GIUSEPPE, nato a Benevento il primo maggio millenovecentoquarantotto (1.05.1948), residente ivi alla Contrada Monte Pino senza civico, N.C.F.: VTR GPP 48E01 A783P, vedovo.

E

La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi identificata, con firma disgiunta, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto sociale.

(Il Proprietario/i ed il Promissario saranno di seguito congiuntamente denominati le "**Parti**" o, con riferimento ad una Parte soltanto, a seconda del contesto, una "**Parte**").

PREMESSO CHE

A. Vetrone Giuseppe è nella titolarità esclusiva del terreno sito in agro di Benevento alla "Contrada Monte Pino" della superficie catastale complessiva di otto ettari, are ventiquattro e centiare cinquanta (ha. 8.24.50), confinante con strada comunale Monte Pino, con strada comunale Ciancelle e con proprietà Vetrone Antonio, salvo altri e aventi causa, come meglio individuato e contornato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A" (il "**Terreno**").

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Benevento in ditta a "VETRONE Giuseppe proprietà per 1/1 ", con la consistenza di: **"foglio 43, particella 360,** Ha 8.24.50, semin., cl. 3, RDE 425,82, RAE 276,78".

STORIA CATASTALE: La p.lla 360 del Foglio 43 deriva dalla originaria p.lla 354 di Ha 8.30.00, in virtù di Frazionamento del 26/05/1998 n. 2704/1998.

PROVENIENZA: Quanto in oggetto perveniva alla parte promittente venditrice in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Ambrogio Romano dell'otto gennaio millenovecentonovantotto, Rep. 2859, Racc. 580, registrato a Benevento il 22 gennaio 1998 al n. 293 vol. 3.

B. La società innanzi descritta, al verificarsi di determinate condizioni, intende acquisire dal signor Vetrone Giuseppe, il quale intende costituire in favore del Promissario, la titolarità del diritto reale di superficie sul Terreno al fine di: *(i)* 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/impianti e la sua/loro 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 sulla porzione del Terreno, ai sensi degli artt. 952 e segg. del codice civile, per una superficie di circa ha. 7.50.00, essendo stata stralciata la superficie di mq. 4300 (quattromilatrecento) oggetto di preliminare di vendita e la superficie di mq. 3300 (tremilatrecento) circa come da planimetria allegata, area che la Parte Promittente si riserva.

2.2. Resta sin d'ora inteso che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità/ente amministrativo 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 fino ad un massimo 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 corrispettivo sarà concordato tra le Parti. 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.

3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario si impegna a consentire e a non ostacolare il libero ed indipendente accesso al Terreno da parte del Promissario stipulante e/o del terzo beneficiario, ovvero di incaricati dai medesimi al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, autorizzazione, realizzazione ed utilizzo degli Impianti Fotovoltaici (le "Attività in Situ"). Il terzo beneficiario è tenuto a rimborsare l'eventuale danno che dovesse arrecare con mezzi meccanici o altro a causa dell'accesso nel predetto terreno.

3.2 Qualora il Proprietario non consenta, impedisca od ostacoli le Attività in Situ, la società potrà risolvere il presente Contratto ai sensi

dell'articolo 1454 del cedice civile e avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni dal Proprietario.
3.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario autorizza espressamente ed attribuisce alla società 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 volontariamente atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto del terzo beneficiario 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 la società con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per la società.
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) sulla particella 360 oggetto del presente atto.
4.3 Il proprietario, preso atto dell'importanza per la società della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul terreno in oggetto si impegna a non realizzare manufatti che possano nuocere all'irraggiamento solare, né a piantare alberi di alto fusto.
Inoltre si impegna a far si che qualora i proprietari confinanti ai terreni oggetto del presente contratto realizzino dei manufatti, questi rispettino le distanze urbanistiche vigenti dai confini di proprietà.
4.4 La società ha l'obbligo di pagare i frutti pendenti (grano, frumento in genere, girasole ecc) nel caso di utilizzo prima del raccolto del terreno di cui sopra.
4.5 Il Proprietario, entro 30 (trenta) giorni antecedenti la data fissata per la stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie, dovrà fornire al Notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso (titoli di provenienza, certificati di stato civile, ecc.), obbligandosi, fin d'ora, in caso di "acquisti mortis causa" a sostenere le spese per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in caso di presenza di canoni livellari o enfiteutici, a richiedere a sua cura e spese la relativa affrancazione, al fine di far acquistare alla società il diritto di superficie sul terreno libero da tali vincoli.
4.6 Ogni spesa e/o onere e/o imposta derivante dalla stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie sarà a totale carico della società, ivi inclusi i compensi notarili.

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 la servitù di elettrodotto concessa in favore di TERNA.
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 notificare immediatamente alla società eventuali comunicazioni di procedure espropriative sui terreni oggetto del presente contratto da parte di soggetti terzi, al fine di permettere alla società di poter adeguare il progetto con opere e infrastrutture in corso di autorizzazione in data precedente alla presentazione del progetto fotovoltaico da parte della società, al fine di non avere ritardi nell'iter autorizzativo del progetto.

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 **28 febbraio 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 (centoottanta) 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 6.1 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 12 mesi, tale proroga sarà concessa dal proprietario dei terreni dietro il pagamento di un importo pari a Euro 250.00/ha (Euro duecentocinquanta virgola zero zero) per ettaro di terreno.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Il corrispettivo annuale per la costituzione originaria del diritto reale di superficie sul Terreno è pattuito sin da ora nella somma annuale anticipata di **euro 3.800,00** (tremilaottocento virgola zero zero) **per ettaro**, da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale, a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Alla scadenza dei 30 anni, la società potrà richiedere il rinnovo del contratto per ulteriori 10 (dieci) anni, con applicazione dell'ultimo corrispettivo rivalutato secondo i parametri ISTAT-FOI.

7.2 Il canone di cui al precedente articolo 7.1 dovrà essere aggiornato ogni anno automaticamente in misura pari all'80% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI).

7.3 Il canone di cui sopra dovrà essere pagato dal Promissario al Proprietario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.

7.4 Si precisa sin d’ora che sul fondo oggetto del contratto insistono due pozzi e tra le parti si conviene quanto segue:

a) un pozzo, con diametro esterno di circa due metri, al sarà apposta una copertura.

Il promissario verserà al promittente, in sede di definitivo, la somma di euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) a titolo di indennizzo;

b) per quanto riguarda il secondo pozzo, il promissario si obbliga a canalizzare l’acqua a proprie spese in favore del promittente, con tubo interrato, come da planimetria allegata specifica.

Si precisa che il promissario concede al promittente la possibilità di

accedere al pozzo per effettuare le dovute manutenzioni ordinarie e straordinarie.
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 Promissario corrisponderà al Proprietario, a titolo di corrispettivo la somma di **Euro 3.800,00 (tremilaottocento virgola zero zero) per ettaro,** da corrispondere al Proprietario con cadenza annuale anticipata.
In sede di preliminare viene riconosciuto al proprietario un acconto di euro 3.754,00 (tremilasettecentocinquantaquattro virgola zero zero), di cui euro **1.504,00 (millecinquecentoquattro virgola zero zero)** sono stati corrisposti in data 28 gennaio 2022 a mezzo bonifico bancario in favore di Vetrone Giuseppe presso la Finecobank spa, CRO 1101220270509939, IBAN IT66G0301503200000005754427, mentre **euro 2.250,00** (duemiladuecentocinquanta virgola zero zero) verranno versati, senza interessi, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla Parte Concedente entro cinque giorni da oggi;
c) il corrispettivo annuale verrà pagato con le modalità previste dalla legge in materia di antiriciclaggio a mezzo bonifici bancari sul conto corrente indicato dal Proprietario al Promissario con almeno 7 (sette) giorni lavorativi di anticipo.
Si rilascia quietanza liberatoria della somma di euro 1.504,00 (millecinquecentoquattro virgola zero zero), mentre la documentazione contabile relativa al bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della somma di euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.
Si rinuncia 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 e/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.

8 bis. CLAUSOLE AGGIUNTIVE

8.1 Il promissario si obbliga a concedere la volumetria relativa alla porzione di terreno oggetto di diritto di superficie per future concessioni edilizie in favore del promittente.

8.2 Il promissario fornirà, su richiesta del promittente, copia della fidejussione fatta a favore della Regione Campania come da normativa, relativa allo smaltimento dell'impianto fotovoltaico.

8.3 La società dichiara di essere a conoscenza che la parte Promittente - Proprietario coltiva i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA.

La parte si obbliga a non arrecare alcun danno e/o limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente sul fondo ed effettuata dalla parte Promittente.

La società dichiara che, nel caso di stipula del contratto definitivo prima della riscossione del premio comunitario, verserà alla parte Promittente oltre al prezzo concordato per il Diritto di Superficie l'ulteriore somma relativa al premio comunitario nella misura che sarebbe spettato laddove avesse potuto riscuoterlo.

8.4 Il promissario qualora ci siano le condizioni potrà concedere al promittente l'utilizzo delle aree esterne all'impianto non utilizzate, per colture che comunque non arrechino danni all'impianto fotovoltaico.

9. **ELEZIONE DI DOMICILIO**

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

- il Proprietario presso l'indirizzo in epigrafe indicato;
- il Promissario presso la 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 nel presente atto 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 decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con possibilità di prorogarne la durata per ulteriori 10 anni, a semplice richiesta del Promissario e applicando l'ultimo corrispettivo annuale come rivalutato secondo i parametri ISTAT FOI 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 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 ed i corrispettivi già versati dalla società al proprietario non verranno restituiti.

12. RIDUZIONE IN PRISTINO

Le Parti convengono che successivamente alla scadenza del Contratto o alla sua cessazione per qualsiasi ragione, il promissario dovrà obbligatoriamente eliminare a propria cura e spese tutte le opere insistenti sul terreno obbligandosi al ripristino dell'originaria destinatone d'uso. Inoltre gli oneri per il ripristino della destinazione d'uso originaria del terreno saranno a carico del promissario.

1**3. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA**

13.1 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.

14. RECESSO E RISOLUZIONE

14.1 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.
14.2 In caso di inadempimento del Proprietario agli obblighi stabiliti alle clausole di cui agli artt. 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 il risarcimento dei danni da Proprietario e la restituzione dell'acconto.
14.3 Il Promissario potrà recedere dal presente Contratto in qualunque momento senza alcun onere aggiuntivo nel caso in cui non si verifichi una delle condizioni sospensive di cui ai punto 6 e nel caso il progetto fotovoltaico a suo insindacabile giudizio dovesse risultare tecnicamente e economicamente non sostenibile.

15. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

15.1 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.

16. VARIE

16.1 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.
16.2 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.
16.3 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.
16.4 La Promissaria dichiara di essere a conoscenza che la parte Promittente coltiva i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA.
La Promissaria dichiara di non arrecare alcun danno e/o limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente sul fondo ed effettuata dalla parte Promittente.
La Promissaria dichiara che nel caso di stipula del contratto definitivo prima della riscossione del premio comunitario, verserà alla parte Promittente oltre al prezzo concordato per il Diritto di Superficie l'ulteriore somma relativa al premio comunitario nella misura che sarebbe spettato laddove avesse potuto riscuoterlo.
Il promissario qualora ci siano le condizioni potrà concedere ai promittente l'utilizzo delle aree esterne all'impianto non utilizzate, per colture che comunque non arrechino danni all'impianto fotovoltaico.

17. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

17.1 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.
17.2 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 di Benevento, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.
La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.
Lucera, 25 febbraio 2022
Firmato: De Angelis Giancarlo; Vetrone Giuseppe.
Repertorio n. 6.069 Raccolta n. 3.641

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

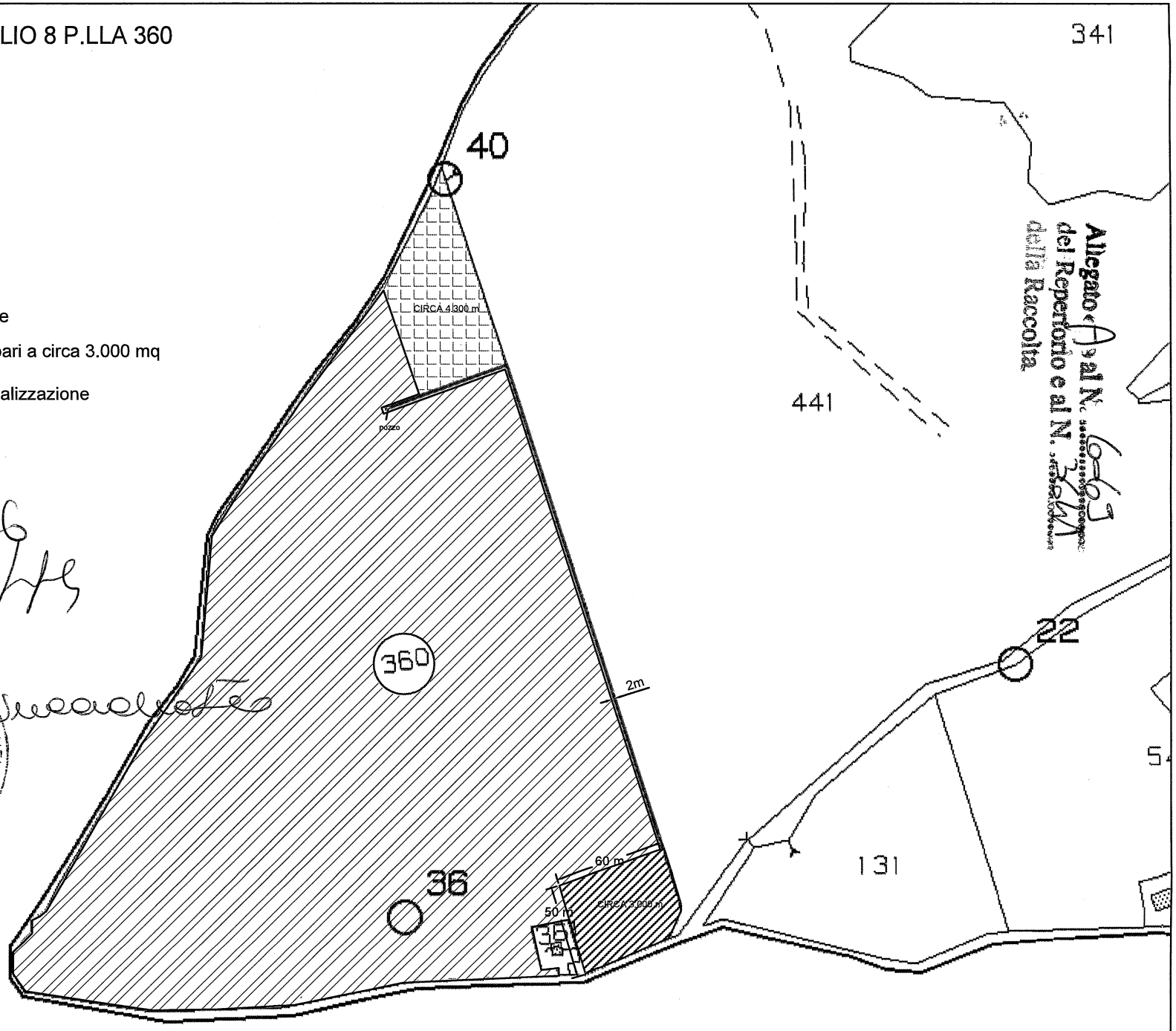
VETRONE GIUSEPPE, nato a Benevento il primo maggio millenovecentoquarantotto (1.05.1948), residente ivi alla Contrada Monte Pino senza civico, N.C.F.: VTR GPP 48E01 A783P.
DE ANGELIS GIANCARLO, nato a Vercelli il dodici aprile millenovecentosessantasette (12.04.1967), residente in Ponte (BN) alla via 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 alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.
Lucera, venticinque febbraio duemilaventidue (25.02.2022), nel mio studio alla Piazza Matteotti, civico sette.
Sottoscritto alle ore diciannove e trentacinque.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8 P.LLA 360

SIG. VETRONE GIUSEPPE

Legenda

- Particella interessata dall'impianto FV
- Area oggetto di compravendita
- Area per progetto impianto fotovoltaico oggetto di cessione di diritto di superficie
- Area ad uso esclusivo del proprietario pari a circa 3.000 mq
- Servitù da lasciare al proprietario per realizzazione condotta idrica interrata



Amelia Anna
Benincaso
Notaio

Repertorio n. 6.068 Raccolta n. 3.640

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue il giorno venticinque del mese di febbraio nel mio studio in Lucera alla Piazza Matteotti, numero civico sette.

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) VETRONE GIUSEPPE, nato a Benevento il primo maggio millenovecentoquarantotto (1.05.1948), residente ivi alla Contrada Monte Pino senza civico, N.C.F.: VTR GPP 48E01 A783P, vedovo, (in seguito denominati semplicemente **Promittente Venditore**).

2) La società a responsabilità limitata denominata "**APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.**", costituita in Italia in data 25 novembre 2021, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla Via Athena, civico 29, capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta comunicazione in corso di adempimenti pubblicitari, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno: 06055390659 e numero R.E.A.: SA-493889, 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, nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società innnanzi 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**".

Le Parti della presente scrittura privata di preliminare di compravendita con patto d'opzione saranno anche di seguito denominate le **"Parti"** e la presente scrittura privata sarà denominata **"Contratto"**.

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 **Apollosa 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 **Apollosa** (BN), **Castelpoto** (BN) e **Benevento** (BN).

Il sig. **Vetrone Giuseppe** è pieno ed esclusivo proprietario del terreno sito in agro di **Benevento**, alla “Contrada Monte Pino” della superficie catastale complessiva di otto ettari, are ventiquattro e centiare cinquanta (8.24.50); confinante con strada comunale Monte

Pino, con strada comunale Ciancelle e con proprietà Vetrone Antonio, salvo altri o aventi causa.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Benevento in ditta a "VETRONE Giuseppe proprietà per 1/1 ", con la consistenza di: **"foglio 43, particella 360,** Ha 8.24.50, semin., cl. 3, RDE 425,82, RAE 276,78".

STORIA CATASTALE: La p.lla 360 del Foglio 43 deriva dalla originaria p.lla 354 di Ha 8.30.00, in virtù di Frazionamento del 26/05/1998 n. 2704/1998.

PROVENIENZA: Quanto in oggetto perveniva alla parte promittente venditrice in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Ambrogio Romano dell'otto gennaio millenovecentonovantotto, Rep. 2859, Racc. 580, registrato a Benevento il 22 gennaio 1998 al n. 293 vol. 3.

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 Benevento.

D. La società **APOLLOSA SOLAR PARK S.R.L.** è interessata ad acquisire una porzione di terreno dell'estensione di circa **Ha 0.43.00** (ettari zero, are quarantatre e centiare zero) da individuarsi nell'ambito della maggior consistenza del fondo, così come descritto al punto I, dell'esposta narrativa, al fine di installarvi o farvi installare una sottostazione, facente parte dei parchi fotovoltaici di cui al punto B che verranno realizzati dalla società **APOLLOSA SOLAR PARK SRL** o da società a cui la società **APOLLOSA SOLAR PARK SRL** potrà cedere i progetti in base ad accordi di sviluppo.

E. VETRONE Giuseppe è disponibile a trasferire i diritti innanzi menzionati alla società **APOLLOSA 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

VETRONE Giuseppe, con la sottoscrizione del presente contratto, promette e si obbliga a vendere alla società **APOLLOSA SOLAR PARK SRL** che, come sopra rappresentata, promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare al momento del definitivo, una porzione di terreno da frazionarsi, dell'estensione di circa metri quadrati 4.300,00 (quattromilatrecento virgola zero zero) facente parte del fondo, di cui al punto B, come meglio descritto, confinato ed accatastato nella premessa che precede e come indicato nella planimetria che previo esame, approvazione e vidimazione mia e delle parti si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, 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. Il **Promissario Acquirente** si obbliga al posizionamento di una siepe perimetrale, lungo tutto il confine della porzione di particella oggetto di compravendita, al fine di creare una barriera verde schermante tale da minimizzare l'impatto visivo delle opere da realizzare.

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 si allega al presente contratto, sotto la lettera **A)** un prospetto planimetrico, dal quale è possibile individuare graficamente l'area di interesse oggetto della compravendita debitamente marcata. Il prospetto planimetrico, debitamente controfirmato e allegato al presente contratto preliminare di compravendita ne costituisce parte integrante e sostanziale.

ART. 5

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 della società **APOLLOSA SOLAR PARK srl**, stipulino il Contratto Definitivo o **APOLLOSA 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.

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 **APOLLOSA SOLAR PARK srl**, stipulino il Contratto Definitivo o la società **APOLLOSA 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.

Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte promittente venditrice si impegna a consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Benevento entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente accordo.

ART. 6

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 45.000,00** (quarantacinquemila 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, 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) sono stati pagati a titolo di acconto, a mezzo di bonifico bancario eseguito in data 28 gennaio 2022 presso Unicredit Banca spa, a favore della parte promittente venditrice presso la Finecobank spa, CRO 1101220270509754, IBAN IT66G0301503200000005754427;
- **Euro 4.800,00** (quattromilaottocento 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 pari ad euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)** verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del contratto definitivo, con le modalità previste dalla normativa sull'antiriciclaggio.

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 4.800,00 (quattromilaottocento virgola zero zero), a titolo di acconto, senza necessità di ulteriore quietanza.

Si rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

ART. 7

7.1 La "Parte Promittente Venditrice" si impegna a fornire alla **APOLLOSA 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 **APOLLOSA 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, **APOLLOSA 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 **APOLLOSA SOLAR PARK srl** per lo sviluppo del progetto dell'impianto fotovoltaico, **APOLLOSA 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 **APOLLOSA SOLAR PARK srl** le somme fino a tale date percepite da questa ultima.

ART. 8

Le Parti precisano e ribadiscono che, il corrispettivo di **Euro 45.000,00** (QUARANTACINQUEMILA virgola zero zero) si intende omnicomprensivo 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. 9

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 esistente 150/380 kV di Benevento 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) Consegna da parte del Promittente Venditore alla società di una relazione notarile ipocatastale ventennale, dalla quale risulti l'assenza sul predetto 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".

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 **APOLLOSA 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 il frazionamento catastale 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;
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.
La parte promissaria acquirente dichiara di essere a conoscenza che la parte venditrice coltivi i fondi e che beneficia e riscuote per gli stessi i premi comunitari erogati da AGEA.
La parte acquirente si obbliga a non arrecare alcun danno e/o

limitazione e/o diminuzione di valore alla coltivazione presente ed effettuata dalla parte venditrice.
La parte acquirente dichiara che nel caso di stipula del contratto definitivo prima della riscossione del premio comunitario, verserà alla parte venditrice oltre al prezzo di acquisto del bene l'ulteriore somma relativa al premio comunitario nella misura che sarebbe spettato laddove avesse potuto riscuoterlo.
d) 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;
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.
Il **Promittente Venditore** dichiara e garantisce inoltre di avere piena conoscenza dell'attività cui verrà adibito il fondo di cui al punto I, dell'esposta narrativa, e di non avere alcuna pretesa ed alcun titolo connesso alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione della sottostazione.

ART. 10

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 **APOLLOSA SOLAR PARK SRL** richieda una proroga di ulteriori dodici mesi, che sarà regolarmente concessa dal promittente venditore.

ART. 11

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 dichiari 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. 12

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 **APOLLOSA 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.

ART. 13

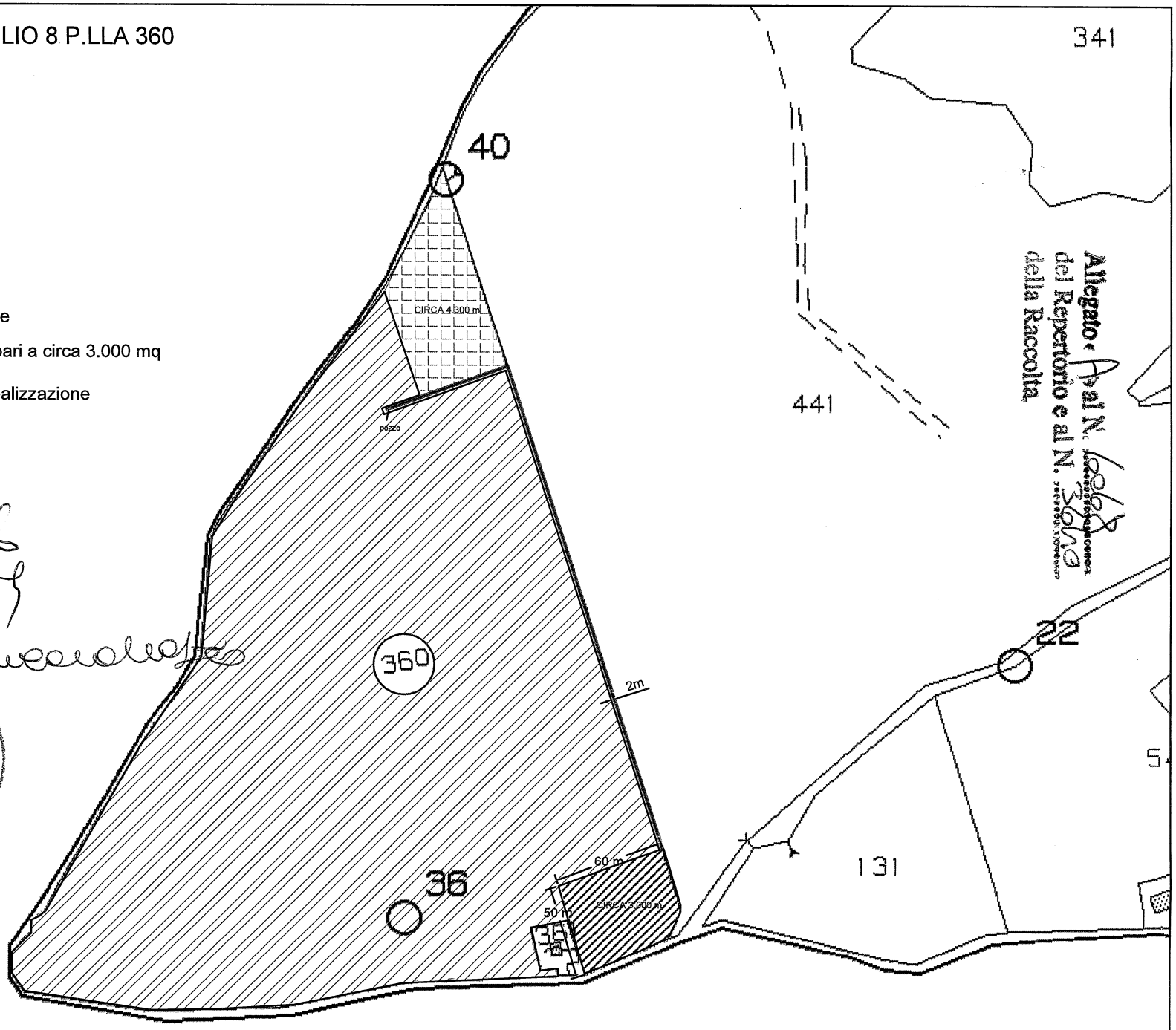
Le Parti convengono sin da ora e di comune accordo che l'insorgenza di ogni controversia sull'interpretazione, validità, efficacia, esecuzione, inadempimento, cessazione e risoluzione del presente contratto preliminare, dovrà essere decisa da un Collegio Arbitrale composto da tre arbitri di cui, uno 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 nella presente articolo, sarà sottoposto alle norme previste dal Codice di Procedura Civile vigente.
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto, unitamente a quanto allegato, 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 nove intere e della presente quanto sin qui.
Sottoscritto alle ore diciannove e venti.
Firmato: De Angelis Giancarlo; Vetrone Giuseppe;
Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

COMUNE DI APOLLOSA (BN) FOGLIO 8 P.LLA 360

SIG. VETRONE GIUSEPPE

Legenda

- Particella interessata dall'impianto FV
- Area oggetto di compravendita
- Area per progetto impianto fotovoltaico oggetto di cessione di diritto di superficie
- Area ad uso esclusivo del proprietario pari a circa 3.000 mq
- Servitù da lasciare al proprietario per realizzazione condotta idrica interrata



Allegato "A" al N. [illegible] di Repertorio e al N. [illegible] della Raccolta

Giuseppe Vetrone

Amelia Romeo

DOTT. AMELIA ROMEO NOTAIO IN LUCERA