

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

(di seguito il "Contratto")

Tra

- avv. **Paola Calcagnile**, nata a LECCE il 25/03/1970 e residente in Carmiano alla Via Salice civico 22 (c.f.CLCPLA70C65E506J), che agisce in proprio e in qualità di procuratrice speciale di:

- dott.ssa **Maria Rosaria Barbagallo** nata a Carmiano (Le) il 07/06/1941 residente in Carmiano alla Via Salice civico 22 (c.f.BRBMRS41H47B792F),

- avv. **Carla Calcagnile** nata a Copertino (Le) il 20/03/1976 e residente in Milano alla Via Ponte Seveso civico 19 (c.f.CLCCRL76C60C978W);

Promittente Venditore

e

SCS Innovations srl, con sede in Monopoli (BA) Via Gen. G. Antonelli, n°3, - Codice Fiscale 06900360725 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari REA n. BA-517822, rappresentata dal Legale Rappresentante Sisto Cosimo, nato a Monopoli (BA) il 25/09/1953 C.F. SSTCSM53P25F376I, domiciliato per la carica presso la sede sociale

Promissaria Acquirente

(Di seguito denominate anche congiuntamente le "**Parti**", e ciascuna singolarmente la "**Parte**".

Premesso

A) La sig.ra Maria Rosaria Barbagallo è usufruttuaria e le sig.re Paola Calcagnile e Carla Calcagnile sono nude proprietarie in comunione *pro indiviso* del terreno di ha 61,39 (di seguito anche l"**Immobile**"), così come risulta dalla visura catastale, identificato e censito come segue:

Paola Calcagnile

SCS INNOVATIONS S.r.l.
L'Amministratore Unico

- 1) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 9, qual. seminativo, classe 4, are 13, ca 31, r.d. 2.06, r.a. 1,72;
- 2) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 10, qual. seminativo, classe 4, are 15, ca 01, r.d. 2,33, r.a. 1,94;
- 3) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 12, qual. seminativo, classe 4, are 03, ca 00, r.d. 0,46, r.a. 0,39;
- 4) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 12, porz AA qual. seminativo, porz. AB qualità pascolo, classe 4, are 03, ca 31, r.d. 0,17, r.a. 0,14;
- 5) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 31, qual. seminativo, classe 4, ha 22, are 90, ca 02, r.d. 354,81, r.a. 295,67;
- 6) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 41, qual. seminativo, classe 4, ha 18, are 96, ca 02, r.d. 293,76, r.a. 244,80;
- 7) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 42, qual. seminativo, classe 4, ha 07, are 25, ca 96, r.d. 112,48, r.a. 93,73;
- 8) Comune di Lecce (LE) Foglio 50, p.lla 4, porz. AA qual. seminativo, porz. AB qualità uliveto, classe 2, ha 05, are 81, ca 92, r.d. 104,55, r.a. 134,42;
- 9) Comune di Lecce (LE) Foglio 50, p.lla 21, porz. AA qual. seminativo, porz. AB qualità uliveto, classe 2, ha 05, are 65, ca 92, r.d. 102,94, r.a. 131,39;
- 10) Comune di Lecce (LE) Foglio 71, p.lla 66, qual. vigneto, qualità uliveto, classe 3, are 45, ca 24, r.d. 17,52, r.a. 19,86.

B) Per una migliore identificazione dell'Immobile le Parti fanno riferimento alla planimetria catastale accettata e sottoscritta dalle Parti e che si allega al presente Contratto sub A.

C) I diritti di usufrutto e di nuda proprietà sull'Immobile sopra descritto sono pervenuti rispettivamente alla sig.ra Maria Rosaria BARBAGALLO ed alle sig.re Carla CALCAGNILE e Paola CALCAGNILE per successione testamentaria del

Paola Calcagnile

SCS INNOVATIONS S.r.l.
L'Amministratore Unico

defunto marito e padre sig. SALVATORE DANTE CALCAGNILE registrata a Lecce al Numero 43 Volume 49 del 09/02/2007.

D) La SCS Innovations srl intende realizzare un “parco fotovoltaico” per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile nei Comuni di Surbo (LE) ,denominato: “Surbo”, di 25 MW di potenza nominale complessiva e che a tale scopo intende presentare istanza per il rilascio dell’Autorizzazione Unica ai sensi dell’art. 12 del D.lgs. del 29 dicembre 2003 n. 387. La realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile ai sensi del D.lgs. 387/2003 è considerata di “pubblico interesse” e le opere sono dichiarate “indifferibili ed urgenti”.

tutto ciò premesso

Articolo 1

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Tutte le clausole della presente scrittura hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.

Qualunque modifica del presente Contratto può avere luogo e può essere effettuata solo mediante atto scritto.

Articolo 2

Barbagallo Maria Rosaria, Calcagnile Carla e Calcagnile Paola , ciascuna per i propri diritti ed insieme per l’ intero, promettono di vendere a SCS Innovations srl , che promette di acquistare per sé o per persona, ente o società da nominare sino al momento dell’atto definitivo di vendita ai patti e condizioni specificati nel presente contratto il terreno di circa ha 61,39 sito in parte nel Comune di Surbo e parte nel Comune di Lecce come individuato al punto A della premessa

Articolo 3

Paola Calcagnile

SCS INNOVATIONS S.r.l.
L'Amministratore Unico

La Parte Promittente Venditrice e la Parte Promissaria Acquirente espressamente riconoscono e convengono che la Promissaria Acquirente è addivenuta alla stipula del presente preliminare nel presupposto, presupposizione e condizione dell'acquisto dell'intera piena proprietà.

Articolo 4

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, quale integrata e modificata dalla legge n. 662 dell'anno 1996, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, della legge 21 dicembre 2001 n. 443 e del D. Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301, i Promittenti Venditori dichiarano che il terreno, sopra identificato, risulta contraddistinto dalla seguente destinazione urbanistica: "xxxx", come si evince dal CDU (numero di Prot. xxxxx) che si allega in copia a quest'atto sotto la lettera "B", previa dichiarazione che dalla data di tale certificazione per quanto di loro conoscenza non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Articolo 5

La proprietà della porzione immobiliare suddetta con gli accessori e le pertinenze sarà trasferita con la stipulazione del contratto definitivo di compravendita, nel quale saranno riportate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto preliminare, nessuna esclusa o eccettuata.

La Promittente Venditrice dichiara che il terreno oggetto del presente Contratto è promesso in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, così come dalla Parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere in virtù della citata provenienza e con tutti i patti, riserve, servitù, obblighi e limitazioni nascenti, dal citato titolo di provenienza.

Paolo Albini

SCS INNOVATIONS S.r.l.
L'Amministratore Unico

La Promissaria Acquirente dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto del complesso immobiliare promesso in vendita, accettandolo nella sua integrità.

Articolo 6

Le Promittenti Venditrici garantiscono, sotto gli obblighi di legge, la piena ed assoluta proprietà e disponibilità del bene in oggetto, anche ai fini e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151, e dello stesso ne garantiscono altresì la completa libertà da pesi, vincoli, oneri, gravami e privilegi anche fiscali, nonché da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Articolo 7

Il prezzo della vendita per l'intera piena proprietà è di comune accordo convenuto tra le Parti a corpo ex art. 1538 c.c. in € 1.841.913,00 (unmilioneottocentoquarantunonovecentotredicimilavirgolazerozero), che la Promittente Acquirente corrisponderà nel seguente modo:

a) quanto ad € 61.000,00 (sessantunomilavirgolazerozero) verranno versati a titolo di acconto prezzo e caparra confirmatoria entro 30 giorni dalla data di accettazione del preventivo di connessione, se SCS Innovations srl, a suo insindacabile giudizio, riterrà lo stesso valido e rispondente alle sue aspettative ai fini della realizzazione del parco fotovoltaico oggetto del Contratto.

In ogni caso le parti espressamente convengono che l' accettazione del preventivo di connessione dovrà avvenire entro e non oltre il 30/09/2021 ed il pagamento della caparra entro il 30.09.2021.

Resta inteso tra le Parti che, qualora alle Promittenti Venditrici non vengano pagata la somma di € 61.000,00 a titolo di caparra entro il 30.09.2021 il presente contratto si intenderà automaticamente risolto a

Paolo Calzavara

SCS INNOVATIONS S.r.l.
L'Amministratore Unico

norma dell'Articolo 1456 del Cod. civ. senza necessità di comunicazione o di atto scritto.

Le parti espressamente convengono che in caso di mancata stipulazione del definitivo le promittenti venditrici potranno trattenere l'intera caparra ricevuta.

b) quanto al saldo prezzo pari ad € 1.780.913,00 (unmilionesettecentottantanovecentotredicivirgolazerozero) verrà versato a mezzo di assegno circolare o bonifico contestualmente alla stipula del contratto definitivo di vendita.

Articolo 8

La proprietà ed il possesso della porzione immobiliare suddetta con gli accessori e le pertinenze verranno trasferiti in capo alla Parte Promissaria Acquirente dalla data di stipulazione dell'atto definitivo di compravendita, nel quale saranno riportate tutte le obbligazioni assunte con il presente Contratto preliminare, nessuna esclusa o eccettuata, dalla cui data decorreranno, altresì, a rispettivo profitto e carico gli effetti utili ed onerosi.

Articolo 9

L'atto definitivo di compravendita sarà stipulato entro e non oltre il 31.12.2022 a rogito del notaio dott. Augusta Massari di Mesagne, salvo l'ulteriore ed unica proroga di 60 (sessanta) giorni a semplice richiesta della Parte promittente acquirente.

Le parti pertanto espressamente convengono che il termine 31.12.2022 con eventuale proroga al 01.03.2023 è essenziale e non ulteriormente prorogabile.

Articolo 10

Paola Alagna

SCS INNOVATIONS S.R.L.
L'Amministratore Unico

Le Promittenti Venditrici garantiscono e garantiranno in sede di atto definitivo di vendita che il compendio immobiliare sarà libero da cose e persone, da animali e da occupanti con o senza titolo al momento dell'atto definitivo di vendita.

Articolo 11

Il Promittente Venditore espressamente riconosce alla Promissaria Acquirente la facoltà di cedere a terzi il presente Contratto. L'atto di cessione a terzi libererà SCS Innovations srl da ogni obbligazione nascente dal contratto ceduto.

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

Tale cessione sarà comunicata con raccomandata a/r entro 90 (novanta) giorni dal suo perfezionamento.

Articolo 12

Tutte le spese, tasse ed imposte inerenti e conseguenti al presente Contratto preliminare, al successivo rogito notarile, (quali ad esempio spese notarili, spese di registrazione, ecc.), nessuna esclusa, anche se qui non specificamente indicata saranno ad esclusivo carico della Parte Promissaria Acquirente, che dichiara fin da ora di assumerle a proprio carico.

Articolo 13

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151 le promittenti venditrici dichiarano che quanto oggetto del presente Contratto è loro bene personale in quanto pervenuto in forza della successione indicata nella premessa.

Paolo

SCS INNOVATIONS S.R.L.
L'Amministratore Unico

Articolo 14

Ai fini del presente Contratto, per le definizioni inerenti i dati personali si deve fare espresso riferimento al Regolamento UE 2016/679 (di seguito GDPR), nonché ad ogni altra normativa vigente in materia, anche di attuazione dello stesso.

Fermo restando quanto sopra, si rende noto che i dati personali vengono acquisiti reciprocamente nell'ambito dell'esecuzione del Contratto e sono trattati per finalità strettamente connesse alla gestione ed esecuzione dello stesso, ovvero per dare esecuzione agli obblighi previsti dalla legge. I dati personali, inoltre, sono raccolti e trattati in modo automatizzato ed in forma cartacea e saranno conservati per tutta la durata del Contratto e successivamente alla sua cessazione, per un tempo non superiore ai termini prescritti dalle vigenti disposizioni di legge.

Articolo 15

Per tutte le controversie che dovessero insorgere nell'esecuzione o nell'interpretazione del presente Contratto sarà competente il Foro naturale di Lecce.

Articolo 16

Ai fini della disciplina antiriciclaggio pubblicata con il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 3 febbraio 2006 n. 141, previsto dall'articolo 3, comma III°, e dall'articolo 8, comma IV°, del D.Lgs. 20 febbraio 2004 n. 56 recante l'attuazione della direttiva 2001/97/CE, le parti esibiscono al Notaio autenticante idoneo documento di riconoscimento.

Le parti richiedono che la presente scrittura rimanga depositata nei rogiti del Notaio autenticante le firme.

Paolo

SCS INNOVATIONS S.r.l.
L'Amministratore Unico

Articolo 17

La Promissaria Acquirente avrà il diritto di recedere, nei limiti di cui all'art. 1373 c.c., in ogni momento, unilateralmente ed anticipatamente dal presente Contratto, con comunicazione da inoltrare al Promittente Venditore con preavviso di almeno 3 (tre) mesi salvo il diritto delle promittenti venditrici di trattenere la caparra.

Articolo 18

Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere notificate ai seguenti indirizzi:

Promittente Venditore

- Sig. Paola Calcagnile e Maria Rosaria Barbagallo a Carmiano (LE) alla via Salice civico 22;
- Sig. Carla Calcagnile a Milano piazza della Repubblica civico 5;

Promissaria Acquirente

- SCS Innovations srl, Via Gen. G. Antonelli n.3 -70043 Monopoli (BA)

Le Parti dichiarano di avere attentamente preso visione della presente scrittura che accettano integralmente.

Fatto, letto e liberamente sottoscritto

Monopoli, 01/02/2021

Paola Calcagnile

Paola Calcagnile in proprio, nella qualità di

SCS Innovations srl,


SCS INNOVATIONS S.R.L.
CAPIALE SOCIALE EURO 100000000

Ai sensi e per gli effetti dell'art 1341 del C.C. le parti dichiarano di approvare espressamente e specificatamente tutte le clausole contenute nel presente contratto e in particolare gli artt. 6, 8, 9, 10, 11, 16 e 18.

Fatto, letto e liberamente sottoscritto

Monopoli, 08/01/2021

Paola Calcagnile

Paola Calcagnile - pro e nelle parti

SCS Innovations srl,


SCS INNOVATIONS S.r.l.
Amministratore Unico

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta:

Carla Calcagnile, nata a Copertino il 20 marzo 1976, residente in Milano, Piazza della Repubblica n. 5, codice fiscale CLC CRL 76C60 C978W, dichiara di nominare e nomina proprio procuratore speciale, ed al dicendo oggetto generale,

Paola Calcagnile, nata a Lecce il 25 marzo 1970, residente in Carmiano, via Salice n.22 affinché in suo nome, vece e rappresentanza, ed unitamente ad essa nominata procuratrice, con espressa facoltà di contrarre anche con se stessa a sensi dell'articolo 1395 c.c., sottoscriva il contratto preliminare di vendita avente ad oggetto il terreno di ha 61,39 (di seguito anche l'“**Immobile**”), così come risulta dalla visura catastale, identificato e censito come segue:

- 1) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 9, qual. seminativo, classe 4, are 13, ca 31, r.d. 2.06, r.a. 1,72;
- 2) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 10, qual. seminativo, classe 4, are 15, ca 01, r.d. 2,33, r.a. 1,94;
- 3) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 12, qual. seminativo, classe 4, are 03, ca 00, r.d. 0,46, r.a. 0,39;
- 4) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 12, porz AA qual. seminativo, porz. AB qualità pascolo, classe 4, are 03, ca 31, r.d. 0,17, r.a. 0,14;
- 5) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 31, qual. seminativo, classe 4, ha 22, are 90, ca 02, r.d. 354,81, r.a. 295,67;
- 6) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 41, qual. seminativo, classe 4, ha 18, are 96, ca 02, r.d. 293,76, r.a. 244,80;
- 7) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 42, qual. seminativo, classe 4, ha 07, are 25, ca 96, r.d. 112,48, r.a. 93,73;
- 8) Comune di Lecce (LE) Foglio 50, p.lla 4, porz. AA qual. seminativo, porz. AB qualità uliveto, classe 2, ha 05, are 81, ca 92, r.d. 104,55, r.a. 134,42;
- 9) Comune di Lecce (LE) Foglio 50, p.lla 21, porz. AA qual. seminativo, porz. AB qualità uliveto, classe 2, ha 05, are 65, ca 92, r.d. 102,94, r.a. 131,39;
- 10) Comune di Lecce (LE) Foglio 71, p.lla 66, qual. vigneto, qualità uliveto, classe 3, are 45, ca 24, r.d. 17,52, r.a. 19,86;

a favore di **SCS Innovations S.r.l.**, con sede in Monopoli (BA), via Gen. G. Antonelli n.° 3, C.F. 06900360725 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari REA n.° BA-517822, con tutte le più ampie facoltà all'uopo occorrenti, quelle comprese di sottoscrivere il contratto preliminare di compravendita, descrivere l'Immobile con gli esatti estremi catastali, anche diversi da quelli o i confini e le altre indicazioni di legge; convenire patti e condizioni di qualsiasi natura, sia obbligatoria che reale; convenire il prezzo di vendita, con facoltà altresì di convenire i termini di pagamento, accettare caparre confirmatorie e/o acconti, ed eventuali dilazioni di pagamento, nonché di rilasciare ogni relativa quietanza di saldo o parziale; prevedere eventuali condizioni di qualsiasi natura, richiedere e produrre le documentazioni e certificazioni e rendere tutte le dichiarazioni, anche giurate, richieste dalle leggi attualmente in vigore, predisporre ed adempiere ad ogni formalità del caso, ed, in genere, compiere tutto quanto necessario ed opportuno per esaurire in ogni sua parte e clausola il contratto preliminare di compravendita dell'Immobile senza che al nominato procuratore possa opporsi carenza di mandato.

Con promessa di rato e valido.

Milano, 5 febbraio 2021

Carla Calcagnile

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta:

Maria Rosaria Barbagallo, nata a Carmiano il 7 giugno 1941, residente in Carmiano alla via Salice n. 22, codice fiscale BRB MRS 41H47 B792F , dichiara di nominare e nomina proprio procuratore speciale, ed al dicendo oggetto generale,

Paola Calcagnile, nata a Lecce il 25 marzo 1970, residente in Carmiano, via Salice n.22 affinché in suo nome, vece e rappresentanza, ed unitamente ad essa nominata procuratrice, con espressa facoltà di contrarre anche con se stessa a sensi dell'articolo 1395 c.c., sottoscriva il contratto preliminare di vendita avente ad oggetto il terreno di ha 61,39 (di seguito anche l'“**Immobile**”), così come risulta dalla visura catastale, identificato e censito come segue:

- 1) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 9, qual. seminativo, classe 4, are 13, ca 31, r.d. 2.06, r.a. 1,72;
- 2) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 10, qual. seminativo, classe 4, are 15, ca 01, r.d. 2,33, r.a. 1,94;
- 3) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 12, qual. seminativo, classe 4, are 03, ca 00, r.d. 0,46, r.a. 0,39;
- 4) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 12, porz AA qual. seminativo, porz. AB qualità pascolo, classe 4, are 03, ca 31, r.d. 0,17, r.a. 0,14;
- 5) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 31, qual. seminativo, classe 4, ha 22, are 90, ca 02, r.d. 354,81, r.a. 295,67;
- 6) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 41, qual. seminativo, classe 4, ha 18, are 96, ca 02, r.d. 293,76, r.a. 244,80;
- 7) Comune di Surbo (LE) Foglio 5, p.lla 42, qual. seminativo, classe 4, ha 07, are 25, ca 96, r.d. 112,48, r.a. 93,73;
- 8) Comune di Lecce (LE) Foglio 50, p.lla 4, porz. AA qual. seminativo, porz. AB qualità uliveto, classe 2, ha 05, are 81, ca 92, r.d. 104,55, r.a. 134,42;
- 9) Comune di Lecce (LE) Foglio 50, p.lla 21, porz. AA qual. seminativo, porz. AB qualità uliveto, classe 2, ha 05, are 65, ca 92, r.d. 102,94, r.a. 131,39;
- 10) Comune di Lecce (LE) Foglio 71, p.lla 66, qual. vigneto, qualità uliveto, classe 3, are 45, ca 24, r.d. 17,52, r.a. 19,86;

a favore di **SCS Innovations S.r.l.**, con sede in Monopoli (BA), via Gen. G. Antonelli n.° 3, C.F. 06900360725 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari REA n.° BA-517822, con tutte le più ampie facoltà all'uopo occorrenti, quelle comprese di sottoscrivere il contratto preliminare di compravendita, descrivere l'Immobile con gli esatti estremi catastali, anche diversi da quelli o i confini e le altre indicazioni di legge; convenire patti e condizioni di qualsiasi natura, sia obbligatoria che reale; convenire il prezzo di vendita, con facoltà altresì di convenire i termini di pagamento, accettare caparre confirmatorie e/o acconti, ed eventuali dilazioni di pagamento, nonché di rilasciare ogni relativa quietanza di saldo o parziale; prevedere eventuali condizioni di qualsiasi natura, richiedere e produrre le documentazioni e certificazioni e rendere tutte le dichiarazioni, anche giurate, richieste dalle leggi attualmente in vigore, predisporre ed adempiere ad ogni formalità del caso, ed, in genere, compiere tutto quanto necessario ed opportuno per esaurire in ogni sua parte e clausola il contratto preliminare di compravendita dell'Immobile senza che al nominato procuratore possa opporsi carenza di mandato.

Con promessa di rato e valido.

Lecce, 4 febbraio 2021

Maria Rosaria Barbagallo
