

**PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA E DI COSTITUZIONE DEI DIRITTI DI SERVITÙ
SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

I sottoscritti:

quale **Promittente Venditrice:**

- Sig. Bellone Andrea, in qualità di chiamato all'eredità di Bellone Giuseppe, nato a Catania (CT), il 25/01/1975, residente a Catenanuova (EN), in via Libertà n. 90/b codice fiscale BLLNDR75A25C351A indirizzo PEC andreabellone@arubapec.it

quale **Promissaria Acquirente:**

Andrea Matteo Orzan, nato a Houston AK (USA) il giorno 20/06/1975, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Delegato della

flyRen Development S.r.l.,

con sede in Torino, Lungo Po Antonelli 21, 10153 Torino, capitale sociale euro 1.000.000 i.v., iscritta al RI di Torino col suo numero di c.f. e partita iva 12062400010, REA TO - 1261679; indirizzo PEC: fly-ren@legalmail.it (la "**Promissaria Acquirente**" o la "**Società**")

SI PREMETTE

a) la Società è una società di progetto avente come oggetto sociale lo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento, e manutenzione di parchi fotovoltaici;

b) la Società ha interesse di sviluppare, costruire, gestire, sfruttare e mantenere un impianto Fotovoltaico che comprenderà:

- pannelli fotovoltaici (completi di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installati su strutture metalliche o di altro materiale);

- le opere civili di fondazione, superficiali e profonde, nonché le necessarie opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche, centrali di trasformazione, cabine elettriche di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, sistemi di accumulo e gestione dell'energia elettrica prodotta, viabilità (piazzali, strade di accesso, aree di costruzione e manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (come pozzetti e cavidotti), ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria, o anche solo opportuna, alla migliore costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del parco Fotovoltaico (di seguito cumulativamente indicato come il "**Parco Fotovoltaico**");

c) la Promittente Venditrice è piena proprietaria dei seguenti immobili, siti nel Comune di Regalbuto (EN):

- porzione di fondo rustico in agro del Comune di Regalbuto (EN) della superficie di ettari 5,56 censita al Catasto Terreni del Comune di Regalbuto (EN) al Foglio 100 P.lle 89 e 103 come da planimetria che si allega sub A ("**Terreno**");

d) gli Immobili sono stati individuati dalla Società promissaria acquirente come potenziale sito idoneo per l'installazione del Parco Fotovoltaico;

e) la Società intende acquistare in diritto di piena proprietà dalla Promittente Venditrice gli Immobili, al fine di poter richiedere e ottenere dalle autorità

Andrea Matteo Orzan

competenti tutte le autorizzazioni amministrative, permessi, nulla osta, concessioni e gli assentimenti necessari alla costruzione e all'esercizio del Parco Fotovoltaico;

- f) il Promittente Venditore si dichiara disposto a vendere e trasferire alla Società promissaria acquirente la piena proprietà sul predetto immobile;
- g) le Parti si sono dichiarate d'accordo che gli effetti del presente contratto preliminare, relativamente al trasferimento del diritto di proprietà, siano condizionati all'avveramento (ovvero rinuncia della Società) delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 5.

Tanto premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto

1.1 Con il presente atto (di seguito il "Contratto Preliminare") il Promittente Venditore si impegna a vendere alla Società, che promette di acquistare, la porzione di fondo rustico in agro del Comune di Regalbuto (EN) della superficie di ettari 5,56 censita al Catasto Terreni del Comune di Regalbuto (EN) al Foglio 100 P.lle 103 e 89 come da planimetria che si allega sub A ("Terreno") e che dovrà essere allegata al contratto definitivo e dovrà individuare l'area interessata dalla realizzazione dell'impianto ed occupata dallo stesso, unitamente alle opere accessorie.

1.2 L'atto definitivo dovrà essere concluso entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla firma del presente Contratto Preliminare, termine ultimo, essenziale e di rigore, a cura di notaio scelto dalla Società sotto consenso espresso della Parte Venditrice.

È concesso alla Società la possibilità di richiedere una proroga di ulteriori 12 (dodici) mesi, che deve essere comunicata tempestivamente alla Promittente Venditrice entro e non oltre 60 (Sessanta) giorni prima della scadenza. Il mancato rispetto di suddetto termine è da considerarsi causa di risoluzione del contratto.

1.3 La Promittente Venditrice dichiara altresì:

a) Che ha la piena ed esclusiva proprietà, disponibilità e possesso dei Terreni, che sono a loro pervenuti in forza del/dei seguente/i titolo/i:
_____ (indicare il titolo o i titoli);

b) Che non vi sono contestazioni, attuali e/o potenziali da parte di chiunque, né vi sono liti pendenti e/o minacciate, in ordine alla legittimità del titolo di provenienza di detti beni;

c) Che non sono pendenti né minacciati procedimenti giudiziari, arbitrari o amministrativi né accertamenti, vertenze o controversie di qualsiasi altro genere con riferimento ai beni oggetto del presente contratto e non sono stati emessi decreti, sentenze, ordinanze, provvedimenti, anche amministrativi, né sono pendenti procedimenti di esecuzione forzata che possano limitare in qualsiasi modo la piena, esclusiva ed assoluta proprietà, disponibilità, il godimento o il possesso dei Terreni;

d) Che i Terreni sono liberi da persone e/o cose, nonché da vincoli (di natura conformativa, espropriativa, ambientale), gravami, oneri, servitù, limitazioni, diritti reali, anche di garanzia, diritti di prelazione, arretrati di imposte e tasse, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi ed ipoteche, nonché diritti reali o personali di terzi, di origine contrattuale o legale che potrebbero impedire o anche solo limitare o rendere più gravosa la realizzazione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'impianto;

e) Che dalla data di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato in originale al presente Contratto sotto la lettera "B", ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, fino alla data di sottoscrizione del presente Contratto non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e che sui Terreni non insistono fabbricati né altri oggetti naturali

e/o artificiali in grado di creare danni e/o causare una diminuzione di potenza dell'Impianto;

f) Che l'immobile oggetto del contratto ricade nel comprensorio del consorzio di Bonifica di Enna e, pertanto, su di esso grava il diritto di passaggio degli impianti consortili.

Articolo 2 - Corrispettivo

2.1 Le Parti convengono che il prezzo della compravendita e per le servitù sarà pari a Euro 42.500,00 (quarantaduemilacinquecento/00) per ciascun ettaro di terreno oggetto del contratto o frazione di esso effettivamente utilizzato da corrispondersi da parte del Promissario alla data di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita dei Terreni (il "Contratto Definitivo"), previa detrazione della caparra ed acconti eventualmente corrisposti.

2.2 Entro 15 giorni dalla sottoscrizione del seguente contratto preliminare verrà corrisposta una somma di Euro 1.000 (mille/00) per ettaro, alla registrazione e trascrizione notarile del presente Contratto Preliminare, la Società verserà alla Promittente Venditrice un ulteriore importo pari ad Euro 1.000,00 (mille/00) per ettaro, entrambi i pagamenti avverranno tramite assegno circolare intestato alla stessa Promittente Venditrice.

Entrambe le predette somme vengono versate a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. e, in caso di successiva fisiologica stipula del rogito notarile di compravendita, sarà considerata quale acconto sul prezzo di cui al punto 2.1. Pertanto:

- a) qualora si verificano le condizioni sospensive di cui all'art. 5, tale somma verrà considerata come acconto del Corrispettivo di cui all'art. 1;
- b) se la Società non dovesse realizzare il Parco Fotovoltaico per fatto od omissione della Promittente Venditrice, si applicheranno il secondo comma, secondo periodo, e terzo comma dell'art. 1385;
- c) se la Società non dovesse realizzare - per sua colpa e/o negligenza e/o nei modi e termini pattuiti in questo preliminare - il Parco Agri-fotovoltaico la Parte Venditrice sarà risarcita per il danno subito secondo le regole generali dell'art. 1225 c.c.;
- d) la restante parte (il c.d. saldo) del prezzo pattuito sarà versata alla Parte Venditrice al momento della firma del rogito notarile del contratto definitivo di compravendita.

Articolo 3 - Obblighi della Promittente Venditrice

3.1 Con il presente Contratto, la Promittente Venditrice, si obbliga a:

- a) consentire e non ostacolare, sin dalla data odierna, il libero accesso agli Immobili da parte della Società ovvero del personale o di ogni altro soggetto del medesimo incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione mirata all'ottenimento delle Autorizzazioni, nonché ad ogni altro soggetto che dovesse essere incaricato di svolgere funzioni connesse allo sviluppo delle Autorizzazioni per la futura costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Agri-fotovoltaico ma con necessario previo consenso della Parte Venditrice che dovrà essere informata ogni qualvolta la società intende effettuare

tali attività;

b) di coltivare il Terreno per un periodo che termini al centocentesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'autorizzazione unica, salvo diverso accordo delle Parti, come comunicata dalla Società alla Promittente Venditrice, e di consegnare alla Società il Terreno allo stato di fatto, nel caso in cui il Terreno debba essere sgombro di ogni piantagione le spese saranno ripartite alla medesima Società;

c) consentire alla Società, ovvero ai soggetti da questa incaricati di effettuare tutte le necessarie attività preliminari e di verifica propedeutiche alla richiesta delle Autorizzazioni e di connessione alla rete ma con necessario previo consenso della Parte Venditrice che dovrà essere informata ogni qualvolta la società intende effettuare tali attività;

d) fornire ogni collaborazione che la Società, ovvero con i soggetti dalla stessa incaricati, dovesse ritenere utile al fine di ottenere la soluzione di connessione e le Autorizzazioni del Parco Agri-fotovoltaico. In particolare, la Promittente Venditrice si impegna a rinunciare a ogni contributo derivante da bandi o norme, nazionali o europee, per la coltivazione del Terreno, con efficacia a partire dalla data di stipula del contratto notarile definitivo - salvo diversa richiesta delle autorità competenti - e a tal fine a rendere quelle dichiarazioni richieste dalle competenti autorità e che la Società dovesse chiedere che siano sottoscritte;

e) astenersi dal richiedere autorizzazioni, licenze, permessi, concessioni, nulla osta, atti di assenso o altri titoli, che possano impedire, ostacolare o rallentare le attività di sviluppo delle Autorizzazioni;

f) astenersi dal piantare arbusti ad alto fusto, elevare costruzioni o manufatti, effettuare attività che emettano immissioni di fumo, polvere o altri materiali volatili, ovvero che comportino scuotimenti che superino la normale tollerabilità (avuto riguardo alle condizioni dei luoghi e all'attività che la Società intende svolgere sugli Immobili in relazione al Parco Agri-fotovoltaico), e che abbiano un potenziale impatto negativo sulla produzione del Parco Agri-fotovoltaico, nei fondi di sua proprietà che si trovino in prossimità degli Immobili;

g) non vendere, concedere in locazione, comodato, costituire diritti di garanzia, pesi, vincoli, o altrimenti disporre del, o compiere attività sul o nei pressi degli Immobili al fine di impedire, ostacolare, o rallentare le attività di sviluppo delle Autorizzazioni per la futura costruzione del Parco Agri-fotovoltaico a seguito dell'acquisto degli Immobili;

h) informare immediatamente la Società di qualunque evento potenzialmente negativo possa occorrere agli Immobili, e a mettere in contatto la Società con il terzo che dovesse aver dato luogo a uno dei suddetti eventi negativi;

i) di ripetere la presente scrittura privata in forma autentica, al fine di trascriverla registrarla nei pubblici registri immobiliari, dietro semplice richiesta della Società, dopo che la Società abbia ricevuto una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a insindacabile giudizio della Società, che - a titolo meramente indicativo - richiede circa sei mesi dalla relativa richiesta da parte della società;

j) sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della

Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo, entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione con la quale la Società informa la Promittente Venditrice del verificarsi delle condizioni o della rinuncia alle condizioni sospensive;

k) inviare alla Società, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di autentica del presente Contratto Preliminare, evidenza della ricezione delle comunicazioni per l'esercizio della prelazione agraria da parte dei soggetti a ciò legittimati, e confermare per iscritto alla Società che nessun soggetto titolato ha esercitato tale diritto di prelazione;

l) in caso di mancato avveramento delle condizioni sospensive entro il termine di cui all'art. 5.2 per motivi dovuti a epidemie o pandemie, come dichiarati dalle autorità italiane ovvero dall'Organizzazione Mondiale della Sanità, alla scadenza del termine di cui al precedente articolo 1.3, sottoscrivere un nuovo contratto preliminare di compravendita e servitù del Terreno, avente medesima forma e contenuto del presente Contratto Preliminare, ogni modifica delle clausole del suddetto contratto deve essere espressamente accettata e portata a conoscenza alla Parte Venditrice, in violazione sarà considerato causa di scioglimento del contratto.

3.2 La Promittente Venditrice dichiara che, per quanto di sua conoscenza, gli Immobili non sono soggetti a contaminazioni che eccedano i limiti di accettabilità della contaminazione previsti dall'articolo 240 del D.Lgs. 152/2006.

3.3 Le Parti riconoscono che l'inadempimento dei suddetti obblighi costituirà grave inadempimento anche ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

3.4 In caso di inadempimento rispetto all'obbligo di cui alla precedente lettera j), ovvero in caso di dichiarazione mendace (ovvero solo in caso in cui la Parte Promittente agisce in dolo e mala fede) la Promittente Venditrice dovrà corrispondere alla Società, entro 5 (cinque) giorni dalla relativa richiesta scritta, un ammontare pari alle spese sostenute e documentate dalla Società, sino al momento in cui la Società divenga a conoscenza di tale inadempimento, e senza pregiudizio per gli ulteriori rimedi previsti per legge.

Articolo 4 - Obblighi della Società

4.1 La Società, come rappresentata, assume - già sin d'ora e fino alla conclusione del contratto notarile definitivo - l'obbligo di:

a) svolgere l'attività di sviluppo delle Autorizzazioni per poter realizzare, a seguito della conclusione dell'atto notarile definitivo, la costruzione, la gestione, lo sfruttamento e la manutenzione del Parco Agri-fotovoltaico nel rispetto delle disposizioni delle autorità competenti e dei vincoli posti dalla normativa vigente quale, a titolo esemplificativo, la normativa in materia ambientale e di sicurezza, ciò non costituisce trasmissione di diritti reali né del possesso o della detenzione ma semplicemente consiste solo nella possibilità di accedere all'immobile per lo svolgimento delle attività propedeutiche all'autorizzazione ed alla progettazione dell'impianto. A seguito della firma della presente Scrittura Privata, la Società pertanto non avrà alcun diritto sui terreni e potrà accedere agli stessi solo previo assenso scritto del Proprietario, ai fini della preparazione delle pratiche amministrative necessarie per la realizzazione

del Progetto Agri- fotovoltaico come statuito nel precedente art. 3.1 lett. a) e c);

b) non porre in essere per tutta la durata del Contratto Preliminare attività sugli Immobili che possano inquinare i suoli e/o essere altrimenti nocive per la salute umana, per il bestiame e per le colture;

c) non utilizzare o destinare, anche parzialmente o provvisoriamente, gli Immobili in difformità a quanto descritto nel presente Contratto Preliminare;

d) utilizzare gli Immobili nella misura strettamente necessaria per l'ottenimento delle Autorizzazioni, con rispetto assoluto della proprietà della Promittente Venditrice;

e) chiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, nulla osta o altri atti di assenso necessari ai sensi della normativa vigente, per lo svolgimento delle attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico, fermo restando che la Società sarà responsabile in via esclusiva per l'ottenimento di tutte le abilitazioni richieste per lo svolgimento di tali attività, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Venditrice;

f) prima della sottoscrizione del contratto notarile definitivo, richiedere e ottenere l'autorizzazione della Promittente Venditrice (che non potrà essere irragionevolmente negata) prima di effettuare scavi, carotaggi o saggi del Terreno che siano necessari per ottenere le Autorizzazioni;

g) effettuare a proprio costo e rischio la connessione alla rete elettrica, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Venditrice;

h) a richiedere una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a proprio insindacabile giudizio;

i) adottare tutte le precauzioni e gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno a persone e/o cose e a sostenere ogni onere costo e spesa inerenti ad eventuali misure di sicurezza prescritte dalle norme di legge;

j) sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo, entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione con la quale la Società informa la Promittente Venditrice del verificarsi delle o della rinuncia alle condizioni sospensive.

4.2 La Società terrà indenne la Promittente Venditrice da qualsivoglia danno, pregiudizio, costo o spesa di qualunque genere o natura che possa in qualsiasi modo derivare in relazione alle attività sopra descritte manlevando la stessa Promittente Venditrice da qualsivoglia onere, pretesa o azione da chiunque intentata, sia in via giudiziale che stragiudiziale, salvo che tale onere, pretesa o azione sia giustificata da un atto o un'omissione della stessa Promittente Venditrice.

Articolo 5 - Condizioni Sospensive

5.1 L'obbligo delle Parti di procedere alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo è sospensivamente condizionato alla rinuncia espressa da parte della Società e/o al verificarsi di ciascuna seguenti condizioni sospensive che si intendono dedotte nell'esclusivo interesse delle Parti:

- a)** rilascio di una soddisfacente soluzione tecnica di connessione da parte del gestore di rete competente in favore della Società;
- b)** rilascio di ogni Autorizzazione, nulla osta, licenze e/o altri atti d'assenso altrimenti denominati necessari per realizzare ed esercire l'Impianto e per la realizzazione delle linee elettriche per la connessione dell'Impianto alla rete nazionale di distribuzione/trasmissione dell'energia;
- c)** scadenza del termine di impugnazione per ciascuno dei predetti titoli autorizzativi, senza che vi sia stata alcuna impugnazione, ovvero di esito positivo per la Società dell'eventuale impugnazione;
- d)** consegna alla Società di un certificato di destinazione urbanistica aggiornato come statuito nel precedente art. 1.1 lett. E) da cui non si evidenziano vincoli, pesi, restrizioni, o altri limiti alla costruzione ed esercizio del Parco Agrifotovoltaico e delle relative opere di rete;
- e)** consegna da parte della Promittente Venditrice alla Società della documentazione (se disponibile) atta a comprovare che gli Immobili non sono stati percorsi da incendi, e che pertanto la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico non comporterà una violazione dell'art. 10 della L. 353/2000, e/o disposizioni simili;
- f)** ottenimento da parte della Società di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;
- g)** ottenimento da parte della Società di una relazione notarile ventennale ipocatastale che accerti (i) la piena e incontestata proprietà della Promittente Venditrice sugli Immobili; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia diritto di terzi sugli Immobili; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sugli Immobili; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni in relazione agli Immobili, nel ventennio precedente la data di stipula del contratto notarile definitivo;
- h)** la consegna alla Società da parte della Promittente Venditrice delle ricevute delle comunicazioni in merito alla facoltà di esercizio della prelazione agraria da parte di tutti i soggetti legittimati ad esercitarla sugli Immobili e comunicazione da parte della Promittente Venditrice dell'eventuale mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti a ciò legittimati;
- i)** ottenimento da parte della Società della conferma circa l'assenza di usi civici, livelli, censi, compendio unico o altri pesi a essi assimilabili sul Terreno, o evidenza dell'eventuale affrancazione o cancellazione.

5.3 La Società ha inoltre diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto Preliminare al verificarsi di un qualsiasi evento che renda impossibile, ai sensi degli artt. 1256 e 1258 c.c., ovvero eccessivamente oneroso ai sensi dell'art. 1467 c.c., per causa non imputabile alla Società stessa, sviluppare, costruire, gestire o mantenere il Parco Fotovoltaico.

5.4 La stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà avvenire entro 20 giorni naturali e consecutivi dal giorno in cui la Società ha informato la Promittente Venditrice che si sono verificate - ovvero sono state rinunciate dalla Società a - tutte le condizioni sospensive di cui al presente articolo.

6. Contratto per Persona da Nominare

6.1 La Promittente Venditrice prende atto ed accetta che il presente Contratto Preliminare viene stipulato dalla Società per sé o per persona da nominare ai sensi

e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile, per quanto applicabile.

6.2 La Società avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale promissario acquirente ("**Persona Nominata**") mediante invio di dichiarazione scritta alla Promittente Venditrice sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina.

6.3 La Società nominerà una società a essa collegata o da essa controllata che sottoscriverà il Contratto Preliminare ripetuto in forma autentica ai sensi del precedente articolo 3.1 i).

6.4 Resta inteso che per effetto delle nomine di cui ai precedenti articoli 6.2 e 6.3, ogni diritto ed obbligo della Società ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento alla Società contenuto nel presente Contratto Preliminare dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

Articolo 7 - Cessione del Contratto

7.1. La Promittente Venditrice attribuisce alla Società la facoltà di cedere il presente Contratto Preliminare, anche nell'ipotesi di cessione di azienda o di ramo di essa, da parte della Società a terzi.

7.2. A tal fine, la Società dovrà comunicare alla Promittente Venditrice, a mezzo raccomandata a/r., ovvero via pec, la propria volontà di cedere il contratto, indicando nella medesima comunicazione il cessionario.

Articolo 8 - Comunicazioni

Qualsiasi comunicazione che ciascuna delle Parti sia tenuta a effettuare in base al presente Contratto Preliminare si considererà validamente effettuata se inviata agli indirizzi di cui alla comparsa, da intendersi quali domicili speciali testé eletti; qualora si verificassero variazioni dei detti indirizzi, la Parte interessata dovrà procedere a specifica comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero via pec; dette variazioni saranno efficaci a partire dal quinto giorno lavorativo successivo alla ricezione di tale comunicazione.

Articolo 9 - Riservatezza

Le Parti si impegnano a mantenere riservato il presente Contratto Preliminare nonché tutte le informazioni relative all'attività ed agli affari dell'altra Parte, ricevute in relazione al Contratto Preliminare per tutta la durata dello stesso e per i successivi 5 anni dalla stipula dell'atto notarile definitivo, salvo quanto disposto al precedente articolo 5.1 h).

Articolo 10 - Dichiarazioni Urbanistiche e Regime Tributario

10.1 La Promittente Venditrice ha l'obbligo di fornire una CDU aggiornato e in vigore alla Società, al momento della trascrizione del presente Contratto Preliminare.

10.2 Ogni deroga al presente Contratto Preliminare dovrà essere fatta e comprovata per iscritto e sottoscritta da entrambe le parti.

10.3 Tutte le spese (ivi comprese quelle notarili e per il rogito), imposte (anche di registro) e tasse connesse o derivanti dal presente Contratto Preliminare, ivi comprese quelle per la redazione, registrazione e trascrizione del presente contratto in forma autentica, saranno a carico della Società. Di conseguenza quest'ultima si obbliga a indennizzare e manlevare la Promittente Venditrice da qualunque pretesa di natura fiscale relativamente al presente Contratto.

10.4 A seguito dell'ottenimento di una soddisfacente soluzione di connessione da parte della Società, il presente atto verrà trascritto nei registri immobiliari; le spese di trascrizione del presente atto sono a cura e spese della Società.

Articolo 11 - Foro Competente

Per qualsiasi controversia concernente l'interpretazione, la stipulazione, l'esecuzione o la risoluzione del presente Contratto o comunque a esso relativa sarà esclusivamente competente il Foro di Enna.

Articolo 12 - Lingua Prevalente

Il presente Contratto Preliminare è redatto in lingua italiana.

Data: 11/08/2022

Promittente Venditrice:

Bellone Budres

Società:

Indea Retteo Aps

Allegato A = TERRENO



Indea Lottes Ayja

**PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA E DI COSITUZIONE DEI DIRITTI DI SERVITÙ
SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

I sottoscritti:

quale **Promittente Venditrice:**

Sig.ra Bellone Giuseppina, nata a Enna (EN), il 20/08/1971, residente a Catenanuova (EN), in via Principe Umberto n. 153 codice fiscale BLLGPP71M60C342W

quale **Promissaria Acquirente:**

Andrea Matteo Orzan, nato a Houston AK (USA) il giorno 20/06/1975, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Delegato della

flyRen Development S.r.l.,

con sede in Torino, Lungo Po Antonelli 21, 10153 Torino, capitale sociale euro 1.000.000 i.v., iscritta al RI di Torino col suo numero di c.f. e partita iva 12062400010, REA TO - 1261679; indirizzo PEC: fly-ren@legalmail.it (la "**Promissaria Acquirente**" o la "**Società**")

SI PREMETTE

- a) la Società è una società di progetto avente come oggetto sociale lo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento, e manutenzione di parchi fotovoltaici;
- b) la Società ha interesse di sviluppare, costruire, gestire, sfruttare e mantenere un impianto Fotovoltaico che comprenderà:
 - pannelli fotovoltaici (completi di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installati su strutture metalliche o di altro materiale);
 - le opere civili di fondazione, superficiali e profonde, nonché le necessarie opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche, centrali di trasformazione, cabine elettriche di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, sistemi di accumulo e gestione dell'energia elettrica prodotta, viabilità (piazzali, strade di accesso, aree di costruzione e manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (come pozzetti e cavidotti), ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria, o anche solo opportuna, alla migliore costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del parco Fotovoltaico (di seguito cumulativamente indicato come il "**Parco Fotovoltaico**");
- c) la Promittente Venditrice è piena proprietaria dei seguenti immobili, siti nel Comune di Regalbuto (EN):
 - porzione di fondo rustico in agro del Comune di Regalbuto (EN) della superficie di ettari 3.21.93 censita al Catasto Terreni del Comune di Regalbuto (EN) al Foglio 100 P.lle 73 ,6 ,11 come da planimetria che si allega sub A ("**Terreno**");
- d) gli Immobili sono stati individuati dalla Società promissaria acquirente come potenziale sito idoneo per l'installazione del Parco Fotovoltaico;
- e) la Società intende acquistare in diritto di piena proprietà dalla Promittente Venditrice gli Immobili, al fine di poter richiedere e ottenere dalle autorità competenti tutte le autorizzazioni amministrative, permessi, nulla osta,

concessioni e gli assentimenti necessari alla costruzione e all'esercizio del Parco Fotovoltaico;

f) il Promittente Venditore si dichiara disposto a vendere e trasferire alla Società promissaria acquirente la piena proprietà sul predetto immobile;

g) le Parti si sono dichiarate d'accordo che gli effetti del presente contratto preliminare, relativamente al trasferimento del diritto di proprietà, siano condizionati all'avveramento (ovvero rinuncia della Società) delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 5.

Tanto premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto

1.1 Con il presente atto (di seguito il "Contratto Preliminare") il Promittente Venditore si impegna a vendere alla Società, che promette di acquistare, la porzione di fondo rustico in agro del Comune di Regalbuto (EN) della superficie di ettari 3.21.93 censita al Catasto Terreni del Comune di Regalbuto (EN) al Foglio 100 P.11e 73,11,6 come da planimetria che si allega sub A ("Terreno") e che dovrà essere allegata al contratto definitivo e dovrà individuare l'area interessata dalla realizzazione dell'impianto ed occupata dallo stesso, unitamente alle opere accessorie.

1.2 L'atto definitivo dovrà essere concluso entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla firma del presente Contratto Preliminare, termine ultimo, essenziale e di rigore, a cura di notaio scelto dalla Società sotto consenso espresso della Parte Venditrice.

È concesso alla Società la possibilità di richiedere una proroga di ulteriori 12 (dodici) mesi, che deve essere comunicata tempestivamente alla Promittente Venditrice entro e non oltre 60 (Sessanta) giorni prima della scadenza. Il mancato rispetto di suddetto termine è da considerarsi causa di risoluzione del contratto.

1.3 La Promittente Venditrice dichiara altresì:

a) Che ha la piena ed esclusiva proprietà, disponibilità e possesso dei Terreni, che sono a loro pervenuti in forza del/dei seguente/i titolo/i:
_____ (indicare il titolo o i titoli);

b) Che non vi sono contestazioni, attuali e/o potenziali da parte di chiunque, né vi sono liti pendenti e/o minacciate, in ordine alla legittimità del titolo di provenienza di detti beni;

c) Che non sono pendenti né minacciati procedimenti giudiziari, arbitrari o amministrativi né accertamenti, vertenze o controversie di qualsiasi altro genere con riferimento ai beni oggetto del presente contratto e non sono stati emessi decreti, sentenze, ordinanze, provvedimenti, anche amministrativi, né sono pendenti procedimenti di esecuzione forzata che possano limitare in qualsiasi modo la piena, esclusiva ed assoluta proprietà, disponibilità, il godimento o il possesso dei Terreni;

d) Che i Terreni sono liberi da persone e/o cose, nonché da vincoli (di natura conformativa, espropriativa, ambientale), gravami, oneri, servitù, limitazioni, diritti reali, anche di garanzia, diritti di prelazione, arretrati di imposte e tasse, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi ed ipoteche, nonché diritti reali o personali di terzi, di origine contrattuale o legale che potrebbero impedire o anche solo limitare o rendere più gravosa la realizzazione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'Impianto;

e) Che dalla data di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato in originale al presente Contratto sotto la lettera "B", ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, fino alla data di sottoscrizione del presente Contratto non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e che sui Terreni non insistono fabbricati né altri oggetti naturali e/o artificiali in grado di creare danni e/o causare una diminuzione di potenza

dell'Impianto;

f) Che l'immobile oggetto del contratto ricade nel comprensorio del consorzio di Bonifica di Enna e, pertanto, su di esso grava il diritto di passaggio degli impianti consortili.

Articolo 2 - Corrispettivo

2.1 Le Parti convengono che il prezzo della compravendita e per le servitù sarà pari a Euro 42.500,00 (quarantaduemilacinquecento/00) per ciascun ettaro di terreno oggetto del contratto o irazione di esso effettivamente utilizzato da corrispondersi da parte del Promissario alla data di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita dei Terreni (il "Contratto Definitivo"), previa detrazione della caparra ed acconti eventualmente corrisposti.

2.2 Entro 15 giorni dalla sottoscrizione del seguente contratto preliminare verrà corrisposta una somma di Euro 1.000 (mille/00) per ettaro, alla registrazione e trascrizione notarile del presente Contratto Preliminare, la Società verserà alla Promittente Venditrice un ulteriore importo pari ad Euro 1.000,00 (mille/00) per ettaro, entrambi i pagamenti avverranno tramite assegno circolare intestato alla stessa Promittente Venditrice.

Entrambe le predette somme vengono versate a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. e, in caso di successiva fisiologica stipula del rogito notarile di compravendita, sarà considerata quale acconto sul prezzo di cui al punto 2.1. Pertanto:

- a) qualora si verificano le condizioni sospensive di cui all'art. 5, tale somma verrà considerata come acconto del Corrispettivo di cui all'art. 1;
- b) se la Società non dovesse realizzare il Parco Fotovoltaico per fatto od omissione della Promittente Venditrice, si applicheranno il secondo comma, secondo periodo, e terzo comma dell'art. 1385;
- c) se la Società non dovesse realizzare - per sua colpa e/o negligenza e/o nei modi e termini pattuiti in questo preliminare - il Parco Agri-fotovoltaico la Parte Venditrice sarà risarcita per il danno subito secondo le regole generali dell'art. 1225 c.c.;
- d) la restante parte (il c.d. saldo) del prezzo pattuito sarà versata alla Parte Venditrice al momento della firma del rogito notarile del contratto definitivo di compravendita.

Articolo 3 - Obblighi della Promittente Venditrice

3.1 Con il presente Contratto, la Promittente Venditrice, si obbliga a:

- a) consentire e non ostacolare, sin dalla data odierna, il libero accesso agli Immobili da parte della Società ovvero del personale o di ogni altro soggetto del medesimo incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione mirata all'ottenimento delle Autorizzazioni, nonché ad ogni altro soggetto che dovesse essere incaricato di svolgere funzioni connesse allo sviluppo delle Autorizzazioni per la futura costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Agri-fotovoltaico ma con necessario previo consenso della Parte Venditrice che dovrà essere informata ogni qualvolta la società intende effettuare tali attività;

- b) di coltivare il Terreno per un periodo che termini al centovesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'autorizzazione unica, salvo diverso accordo delle Parti, come comunicata dalla Società alla Promittente Venditrice, e di consegnare alla Società il Terreno allo stato di fatto, nel caso in cui il Terreno debba essere sgombrato di ogni piantagione le spese saranno ripartite alla medesima Società;
- c) consentire alla Società, ovvero ai soggetti da questa incaricati di effettuare tutte le necessarie attività preliminari e di verifica propedeutiche alla richiesta delle Autorizzazioni e di connessione alla rete ma con necessario previo consenso della Parte Venditrice che dovrà essere informata ogni qualvolta la società intende effettuare tali attività;
- d) fornire ogni collaborazione che la Società, ovvero con i soggetti dalla stessa incaricati, dovesse ritenere utile al fine di ottenere la soluzione di connessione e le Autorizzazioni del Parco Agri-fotovoltaico. In particolare, la Promittente Venditrice si impegna a rinunciare a ogni contributo derivante da bandi o norme, nazionali o europee, per la coltivazione del Terreno, con efficacia a partire dalla data di stipula del contratto notarile definitivo - salvo diversa richiesta delle autorità competenti - e a tal fine a rendere quelle dichiarazioni richieste dalle competenti autorità e che la Società dovesse chiedere che siano sottoscritte;
- e) astenersi dal richiedere autorizzazioni, licenze, permessi, concessioni, nulla osta, atti di assenso o altri titoli, che possano impedire, ostacolare o rallentare le attività di sviluppo delle Autorizzazioni;
- f) astenersi dal piantare arbusti ad alto fusto, elevare costruzioni o manufatti, effettuare attività che emettano immissioni di fumo, polvere o altri materiali volatili, ovvero che comportino scuotimenti che superino la normale tollerabilità (avuto riguardo alle condizioni dei luoghi e all'attività che la Società intende svolgere sugli Immobili in relazione al Parco Agri-fotovoltaico), e che abbiano un potenziale impatto negativo sulla produzione del Parco Agri-fotovoltaico, nei fondi di sua proprietà che si trovino in prossimità degli Immobili;
- g) non vendere, concedere in locazione, comodato, costituire diritti di garanzia, pesi, vincoli, o altrimenti disporre del, o compiere attività sul o nei pressi degli Immobili al fine di impedire, ostacolare, o rallentare le attività di sviluppo delle Autorizzazioni per la futura costruzione del Parco Agri-fotovoltaico a seguito dell'acquisto degli Immobili;
- h) informare immediatamente la Società di qualunque evento potenzialmente negativo possa occorrere agli Immobili, e a mettere in contatto la Società con il terzo che dovesse aver dato luogo a uno dei suddetti eventi negativi;
- i) di ripetere la presente scrittura privata in forma autentica, al fine di trascriverla registrarla nei pubblici registri immobiliari, dietro semplice richiesta della Società, dopo che la Società abbia ricevuto una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a insindacabile giudizio della Società, che - a titolo meramente indicativo - richiede circa sei mesi dalla relativa richiesta da parte della società;
- j) sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto

notarile definitivo, entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione con la quale la Società informa la Promittente Venditrice del verificarsi delle condizioni o della rinuncia alle condizioni sospensive;

k) inviare alla Società, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di autentica del presente Contratto Preliminare, evidenza della ricezione delle comunicazioni per l'esercizio della prelazione agraria da parte dei soggetti a ciò legittimati, e confermare per iscritto alla Società che nessun soggetto titolato ha esercitato tale diritto di prelazione;

l) in caso di mancato avveramento delle condizioni sospensive entro il termine di cui all'art. 5.2 per motivi dovuti a epidemie o pandemie, come dichiarati dalle autorità italiane ovvero dall'Organizzazione Mondiale della Sanità, alla scadenza del termine di cui al precedente articolo 1.3, sottoscrivere un nuovo contratto preliminare di compravendita e servitù del Terreno, avente medesima forma e contenuto del presente Contratto Preliminare, ogni modifica delle clausole del suddetto contratto deve essere espressamente accettata e portata a conoscenza alla Parte Venditrice, in violazione sarà considerato causa di scioglimento del contratto.

3.2 La Promittente Venditrice dichiara che, per quanto di sua conoscenza, gli Immobili non sono soggetti a contaminazioni che eccedano i limiti di accettabilità della contaminazione previsti dall'articolo 240 del D.Lgs. 152/2006.

3.3 Le Parti riconoscono che l'inadempimento dei suddetti obblighi costituirà grave inadempimento anche ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

3.4 In caso di inadempimento rispetto all'obbligo di cui alla precedente lettera j), ovvero in caso di dichiarazione mendace (ovvero solo in caso in cui la Parte Promittente agisce in dolo e mala fede) la Promittente Venditrice dovrà corrispondere alla Società, entro 5 (cinque) giorni dalla relativa richiesta scritta, un ammontare pari alle spese sostenute e documentate dalla Società, sino al momento in cui la Società divenga a conoscenza di tale inadempimento, e senza pregiudizio per gli ulteriori rimedi previsti per legge.

Articolo 4 - Obblighi della Società

4.1 La Società, come rappresentata, assume - già sin d'ora e fino alla conclusione del contratto notarile definitivo - l'obbligo di:

a) svolgere l'attività di sviluppo delle Autorizzazioni per poter realizzare, a seguito della conclusione dell'atto notarile definitivo, la costruzione, la gestione, lo sfruttamento e la manutenzione del Parco Agri-fotovoltaico nel rispetto delle disposizioni delle autorità competenti e dei vincoli posti dalla normativa vigente quale, a titolo esemplificativo, la normativa in materia ambientale e di sicurezza, ciò non costituisce trasmissione di diritti reali né del possesso o della detenzione ma semplicemente consiste solo nella possibilità di accedere all'immobile per lo svolgimento delle attività propedeutiche all'autorizzazione ed alla progettazione dell'impianto. A seguito della firma della presente Scrittura Privata, la Società pertanto non avrà alcun diritto sui terreni e potrà accedere agli stessi solo previo assenso scritto del Proprietario, ai fini della preparazione delle pratiche amministrative necessarie per la realizzazione del Progetto Agri-fotovoltaico come statuito nel precedente art. 3.1 lett. a) e

- c);
- b) non porre in essere per tutta la durata del Contratto Preliminare attività sugli Immobili che possano inquinare i suoli e/o essere altrimenti nocive per la salute umana, per il bestiame e per le colture;
- c) non utilizzare o destinare, anche parzialmente o provvisoriamente, gli Immobili in difformità a quanto descritto nel presente Contratto Preliminare;
- d) utilizzare gli Immobili nella misura strettamente necessaria per l'ottenimento delle Autorizzazioni, con rispetto assoluto della proprietà della Promittente Venditrice;
- e) chiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, nulla osta o altri atti di assenso necessari ai sensi della normativa vigente, per lo svolgimento delle attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico, fermo restando che la Società sarà responsabile in via esclusiva per l'ottenimento di tutte le abilitazioni richieste per lo svolgimento di tali attività, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Venditrice;
- f) prima della sottoscrizione del contratto notarile definitivo, richiedere e ottenere l'autorizzazione della Promittente Venditrice (che non potrà essere irragionevolmente negata) prima di effettuare scavi, carotaggi o saggi del Terreno che siano necessari per ottenere le Autorizzazioni;
- g) effettuare a proprio costo e rischio la connessione alla rete elettrica, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Venditrice;
- h) a richiedere una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a proprio insindacabile giudizio;
- i) adottare tutte le precauzioni e gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno a persone e/o cose e a sostenere ogni onere costo e spesa inerenti ad eventuali misure di sicurezza prescritte dalle norme di legge;
- j) sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo, entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione con la quale la Società informa la Promittente Venditrice del verificarsi delle o della rinuncia alle condizioni sospensive.

4.2 La Società terrà indenne la Promittente Venditrice da qualsivoglia danno, pregiudizio, costo o spesa di qualunque genere o natura che possa in qualsiasi modo derivare in relazione alle attività sopra descritte manlevando la stessa Promittente Venditrice da qualsivoglia onere, pretesa o azione da chiunque intentata, sia in via giudiziale che stragiudiziale, salvo che tale onere, pretesa o azione sia giustificata da un atto o un'omissione della stessa Promittente Venditrice.

Articolo 5 - Condizioni Sospensive

5.1 L'obbligo delle Parti di procedere alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo è sospensivamente condizionato alla rinuncia espressa da parte della Società e/o al verificarsi di ciascuna sequenti condizioni sospensive che si intendono dedotte nell'esclusivo interesse delle Parti:

- a) rilascio di una soddisfacente soluzione tecnica di connessione da parte del

gestore di rete competente in favore della Società;

b) rilascio di ogni Autorizzazione, nulla osta, licenze e/o altri atti d'assenso altrimenti denominati necessari per realizzare ed esercire l'Impianto e per la realizzazione delle linee elettriche per la connessione dell'Impianto alla rete nazionale di distribuzione/trasmissione dell'energia;

c) scadenza del termine di impugnazione per ciascuno dei predetti titoli autorizzativi, senza che vi sia stata alcuna impugnazione, ovvero di esito positivo per la Società dell'eventuale impugnazione;

d) consegna alla Società di un certificato di destinazione urbanistica aggiornato come statuito nel precedente art. 1.1 lett. E) da cui non si evidenziano vincoli, pesi, restrizioni, o altri limiti alla costruzione ed esercizio del Parco Agrifotovoltaico e delle relative opere di rete;

e) consegna da parte della Promittente Venditrice alla Società della documentazione (se disponibile) atta a comprovare che gli Immobili non sono stati percorsi da incendi, e che pertanto la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico non comporterà una violazione dell'art. 10 della L. 353/2000, e/o disposizioni simili;

f) ottenimento da parte della Società di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;

g) ottenimento da parte della Società di una relazione notarile ventennale ipocatastale che accerti (i) la piena e incontestata proprietà della Promittente Venditrice sugli Immobili; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia diritto di terzi sugli Immobili; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sugli Immobili; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni in relazione agli Immobili, nel ventennio precedente la data di stipula del contratto notarile definitivo;

h) la consegna alla Società da parte della Promittente Venditrice delle ricevute delle comunicazioni in merito alla facoltà di esercizio della prelazione agraria da parte di tutti i soggetti legittimati ad esercitarla sugli Immobili e comunicazione da parte della Promittente Venditrice dell'eventuale mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti a ciò legittimati;

i) ottenimento da parte della Società della conferma circa l'assenza di usi civici, livelli, censi, compendio unico o altri pesi a essi assimilabili sul Terreno, o evidenza dell'eventuale affrancazione o cancellazione.

5.3 La Società ha inoltre diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto Preliminare al verificarsi di un qualsiasi evento che renda impossibile, ai sensi degli artt. 1256 e 1258 c.c., ovvero eccessivamente oneroso ai sensi dell'art. 1467 c.c., per causa non imputabile alla Società stessa, sviluppare, costruire, gestire o mantenere il Parco Fotovoltaico.

5.4 La stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà avvenire entro 20 giorni naturali e consecutivi dal giorno in cui la Società ha informato la Promittente Venditrice che si sono verificate - ovvero sono state rinunciate dalla Società a - tutte le condizioni sospensive di cui al presente articolo.

6. Contratto per Persona da Nominare

6.1 La Promittente Venditrice prende atto ed accetta che il presente Contratto Preliminare viene stipulato dalla Società per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile, per quanto

applicabile.

6.2 La Società avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale promissario acquirente ("**Persona Nominata**") mediante invio di dichiarazione scritta alla Promittente Venditrice sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina.

6.3 La Società nominerà una società a essa collegata o da essa controllata che sottoscriverà il Contratto Preliminare ripetuto in forma autentica ai sensi del precedente articolo 3.1 i).

6.4 Resta inteso che per effetto delle nomine di cui ai precedenti articoli 6.2 e 6.3, ogni diritto ed obbligo della Società ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento alla Società contenuto nel presente Contratto Preliminare dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

Articolo 7 - Cessione del Contratto

7.1. La Promittente Venditrice attribuisce alla Società la facoltà di cedere il presente Contratto Preliminare, anche nell'ipotesi di cessione di azienda o di ramo di essa, da parte della Società a terzi.

7.2. A tal fine, la Società dovrà comunicare alla Promittente Venditrice, a mezzo raccomandata a/r., ovvero via pec, la propria volontà di cedere il contratto, indicando nella medesima comunicazione il cessionario.

Articolo 8 - Comunicazioni

Qualsiasi comunicazione che ciascuna delle Parti sia tenuta a effettuare in base al presente Contratto Preliminare si considererà validamente effettuata se inviata agli indirizzi di cui alla comparsa, da intendersi quali domicili speciali testé eletti; qualora si verificassero variazioni dei detti indirizzi, la Parte interessata dovrà procedere a specifica comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero via pec; dette variazioni saranno efficaci a partire dal quinto giorno lavorativo successivo alla ricezione di tale comunicazione.

Articolo 9 - Riservatezza

Le Parti si impegnano a mantenere riservato il presente Contratto Preliminare nonché tutte le informazioni relative all'attività ed agli affari dell'altra Parte, ricevute in relazione al Contratto Preliminare per tutta la durata dello stesso e per i successivi 5 anni dalla stipula dell'atto notarile definitivo, salvo quanto disposto al precedente articolo 5.1 h).

Articolo 10 - Dichiarazioni Urbanistiche e Regime Tributario

10.1 La Promittente Venditrice ha l'obbligo di fornire una CDU aggiornato e in vigore alla Società, al momento della trascrizione del presente Contratto Preliminare.

10.2 Ogni deroga al presente Contratto Preliminare dovrà essere fatta e comprovata per iscritto e sottoscritta da entrambe le parti.

10.3 Tutte le spese (ivi comprese quelle notarili e per il rogito), imposte (anche

di registro) e tasse connesse o derivanti dal presente Contratto Preliminare, ivi comprese quelle per la redazione, registrazione e trascrizione del presente contratto in forma autentica, saranno a carico della Società. Di conseguenza quest'ultima si obbliga a indennizzare e manlevare la Promittente Venditrice da qualunque pretesa di natura fiscale relativamente al presente Contratto.

10.4 A seguito dell'ottenimento di una soddisfacente soluzione di connessione da parte della Società, il presente atto verrà trascritto nei registri immobiliari; le spese di trascrizione del presente atto sono a cura e spese della Società.

Articolo 11 - Foro Competente

Per qualsiasi controversia concernente l'interpretazione, la stipulazione, l'esecuzione o la risoluzione del presente Contratto o comunque a esso relativa sarà esclusivamente competente il Foro di Enna.

Articolo 12 - Lingua Prevalente

Il presente Contratto Preliminare è redatto in lingua italiana.

Data: 11/08/2022

Promittente Venditrice:

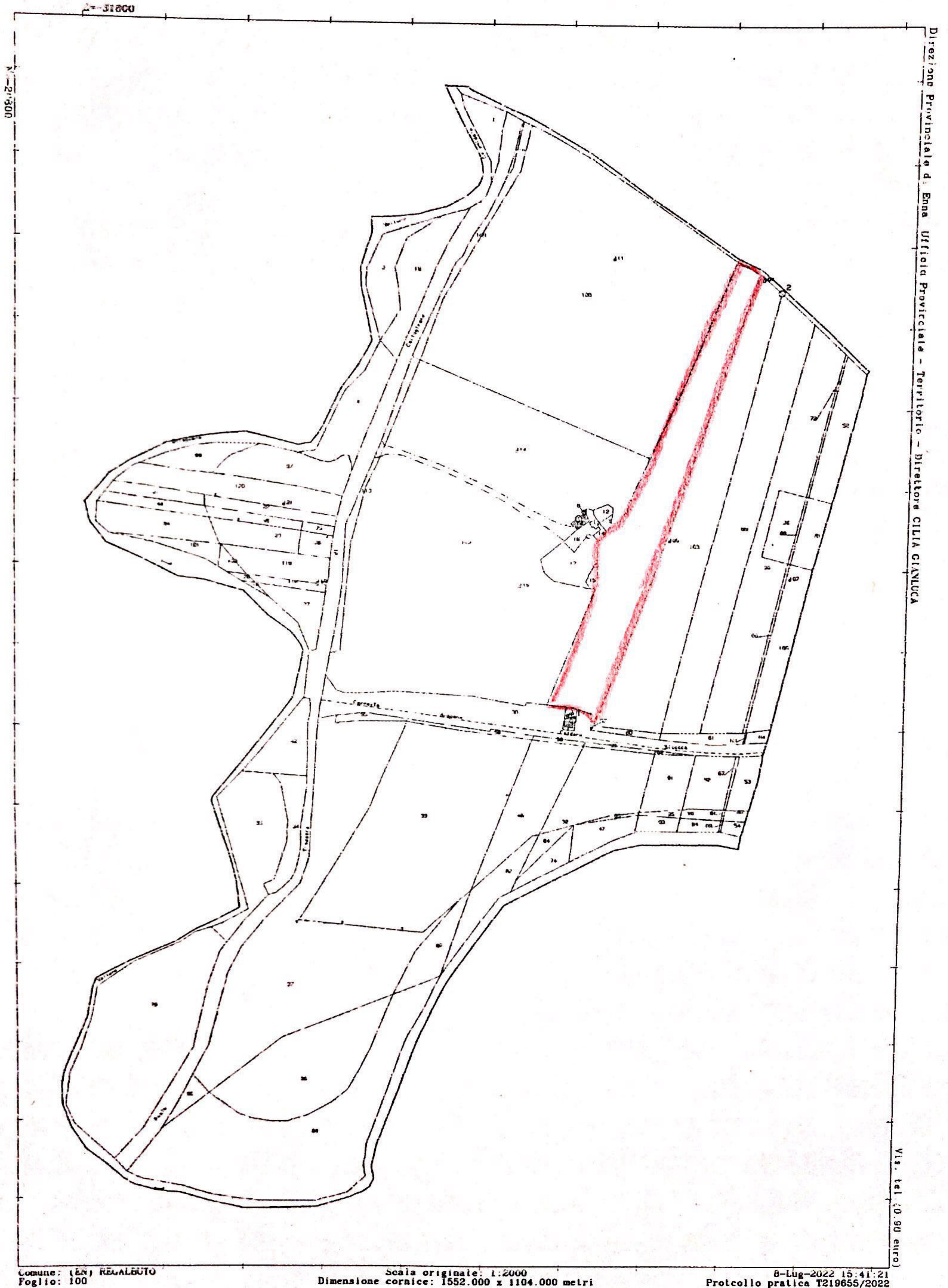
Pellone Giuseppe

Società:

Andrea Lattes Aps

Andrea Lattes Aps

Allegato A - TERRENO



Direzione Provinciale d. Enna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLIA CIANLUCA

Via. tel. (0.90 euro)

Comune: (EN) REGALBUTO
Foglio: 100

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

8-Lug-2022 15:41:21
Protocollo pratica T219655/2022

Indea Palleo Arpa

**PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA E DI COSTITUZIONE DEI DIRITTI DI SERVITÙ
SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

I sottoscritti:

quale **Promittente Venditrice:**

- Sig. Bellone Salvatore, nato a Enna (EN), il 20/01/1973, residente a Catenanuova (EN), in via Principe Umberto n. 126 codice fiscale BLLSVT73A20C342A indirizzo pec bellonesalvatore73@pec.it

quale **Promissaria Acquirente:**

Andrea Matteo Orzan, nato a Houston AK (USA) il giorno 20/06/1975, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Delegato della

flyRen Development S.r.l.,

con sede in Torino, Lungo Po Antonelli 21, 10153 Torino, capitale sociale euro 1.000.000 i.v., iscritta al RI di Torino col suo numero di c.f. e partita iva 12062400010, REA TO - 1261679; indirizzo PEC: fly-ren@legalmail.it (la "**Promissaria Acquirente**" o la "**Società**")

SI PREMETTE

- a)** la Società è una società di progetto avente come oggetto sociale lo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento, e manutenzione di parchi fotovoltaici;
- b)** la Società ha interesse di sviluppare, costruire, gestire, sfruttare e mantenere un impianto Fotovoltaico che comprenderà:
- pannelli fotovoltaici (completi di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installati su strutture metalliche o di altro materiale);
 - le opere civili di fondazione, superficiali e profonde, nonché le necessarie opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche, centrali di trasformazione, cabine elettriche di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, sistemi di accumulo e gestione dell'energia elettrica prodotta, viabilità (piazzali, strade di accesso, aree di costruzione e manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (come pozzetti e cavidotti), ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria, o anche solo opportuna, alla migliore costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del parco Fotovoltaico (di seguito cumulativamente indicato come il "**Parco Fotovoltaico**");
- c)** la Promittente Venditrice è piena proprietaria dei seguenti immobili, siti nel Comune di Regalbuto (EN):
- porzione di fondo rustico in agro del Comune di Regalbuto (EN) della superficie di ettari 4, are 09 e centiare 95, censita al Catasto Terreni del Comune di Regalbuto (EN) al Foglio 100 P.lle 90, 38, 68, 66, 106, 70, 72, 52, come da planimetria che si allega sub A ("**Terreno**");
- d)** gli Immobili sono stati individuati dalla Società promissaria acquirente come potenziale sito idoneo per l'installazione del Parco Fotovoltaico;
- e)** la Società intende acquistare in diritto di piena proprietà dalla Promittente

Andrea Matteo Orzan

Venditrice gli Immobili, al fine di poter richiedere e ottenere dalle autorità competenti tutte le autorizzazioni amministrative, permessi, nulla osta, concessioni e gli assentimenti necessari alla costruzione e all'esercizio del Parco Fotovoltaico;

f) il Promittente Venditore si dichiara disposto a vendere e trasferire alla Società promissaria acquirente la piena proprietà sul predetto immobile;

g) le Parti si sono dichiarate d'accordo che gli effetti del presente contratto preliminare, relativamente al trasferimento del diritto di proprietà, siano condizionati all'avveramento (ovvero rinuncia della Società) delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 5.

Tanto premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto

1.1 Con il presente atto (di seguito il "**Contratto Preliminare**") il Promittente Venditore si impegna a vendere alla Società, che promette di acquistare, la porzione di fondo rustico in agro del Comune di Regalbuto (EN) della superficie di ettari 4, are 09 e centiare 95, censita al Catasto Terreni del Comune di Regalbuto (EN) al Foglio 100 P.lle 90, 38, 68, 66, 106, 70, 72, 52, come da planimetria che si allega sub A ("**Terreno**") e che dovrà essere allegata al contratto definitivo e dovrà individuare l'area interessata dalla realizzazione dell'impianto ed occupata dallo stesso, unitamente alle opere accessorie.

1.2 L'atto definitivo dovrà essere concluso entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla firma del presente Contratto Preliminare, termine ultimo, essenziale e di rigore, a cura di notaio scelto dalla Società sotto consenso espresso della Parte Venditrice.

È concesso alla Società la possibilità di richiedere una proroga di ulteriori 12 (dodici) mesi, che deve essere comunicata tempestivamente alla Promittente Venditrice entro e non oltre 60 (Sessanta) giorni prima della scadenza. Il mancato rispetto di suddetto termine è da considerarsi causa di risoluzione del contratto.

1.3 La Promittente Venditrice dichiara altresì:

a) Che ha la piena ed esclusiva proprietà, disponibilità e possesso dei Terreni, che sono a loro pervenuti in forza del/dei seguente/i titolo/i:
_____ (indicare il titolo o i titoli);

b) Che non vi sono contestazioni, attuali e/o potenziali da parte di chiunque, né vi sono liti pendenti e/o minacciate, in ordine alla legittimità del titolo di provenienza di detti beni;

c) Che non sono pendenti né minacciati procedimenti giudiziari, arbitrari o amministrativi né accertamenti, vertenze o controversie di qualsiasi altro genere con riferimento ai beni oggetto del presente contratto e non sono stati emessi decreti, sentenze, ordinanze, provvedimenti, anche amministrativi, né sono pendenti procedimenti di esecuzione forzata che possano limitare in qualsiasi modo la piena, esclusiva ed assoluta proprietà, disponibilità, il godimento o il possesso dei Terreni;

d) Che i Terreni sono liberi da persone e/o cose, nonché da vincoli (di natura conformativa, espropriativa, ambientale), gravami, oneri, servitù, limitazioni, diritti reali, anche di garanzia, diritti di prelazione, arretrati di imposte e tasse, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi ed ipoteche, nonché diritti reali o personali di terzi, di origine contrattuale o legale che potrebbero impedire o anche solo limitare o rendere più gravosa la realizzazione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'impianto;

e) Che dalla data di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato in originale al presente Contratto sotto la lettera "B", ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, fino alla data di sottoscrizione

del presente Contratto non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e che sui Terreni non insistono fabbricati né altri oggetti naturali e/o artificiali in grado di creare danni e/o causare una diminuzione di potenza dell'Impianto;

f) Che l'immobile oggetto del contratto ricade nel comprensorio del consorzio di Bonifica di Enna e, pertanto, su di esso grava il diritto di passaggio degli impianti consortili.

Articolo 2 - Corrispettivo

2.1 Le Parti convengono che il prezzo della compravendita e per le servitù sarà pari a Euro 42.500,00 (quarantaduemilacinquecento/00) per ciascun ettaro di terreno oggetto del contratto o frazione di esso effettivamente utilizzato da corrispondersi da parte del Promissario alla data di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita dei Terreni (il "Contratto Definitivo"), previa detrazione della caparra ed acconti eventualmente corrisposti.

2.2 Entro 15 giorni dalla sottoscrizione del seguente contratto preliminare verrà corrisposta una somma di Euro 1.000 (mille/00) per ettaro, alla registrazione e trascrizione notarile del presente Contratto Preliminare, la Società verserà alla Promittente Venditrice un ulteriore importo pari ad Euro 1.000,00 (mille/00) per ettaro, entrambi i pagamenti avverranno tramite assegno circolare intestato alla stessa Promittente Venditrice.

Entrambe le predette somme vengono versate a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. e, in caso di successiva fisiologica stipula del rogito notarile di compravendita, sarà considerata quale acconto sul prezzo di cui al punto 2.1. Pertanto:

a) qualora si verificano le condizioni sospensive di cui all'art. 5, tale somma verrà considerata come acconto del Corrispettivo di cui all'art. 1;

b) se la Società non dovesse realizzare il Parco Fotovoltaico per fatto od omissione della Promittente Venditrice, si applicheranno il secondo comma, secondo periodo, e terzo comma dell'art. 1385;

c) se la Società non dovesse realizzare - per sua colpa e/o negligenza e/o nei modi e termini pattuiti in questo preliminare - il Parco Agri- fotovoltaico la Parte Venditrice sarà risarcita per il danno subito secondo le regole generali dell'art. 1225 c.c.;

d) la restante parte (il c.d. saldo) del prezzo pattuito sarà versata alla Parte Venditrice al momento della firma del rogito notarile del contratto definitivo di compravendita.

Articolo 3 - Obblighi della Promittente Venditrice

3.1 Con il presente Contratto, la Promittente Venditrice, si obbliga a:

a) consentire e non ostacolare, sin dalla data odierna, il libero accesso agli Immobili da parte della Società ovvero del personale o di ogni altro soggetto del medesimo incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione mirata all'ottenimento delle Autorizzazioni, nonché ad ogni altro soggetto che dovesse essere incaricato di svolgere funzioni connesse allo sviluppo delle Autorizzazioni per la futura costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Agri-fotovoltaico ma con necessario previo consenso della Parte

Venditrice che dovrà essere informata ogni qualvolta la società intende effettuare tali attività;

b) di coltivare il Terreno per un periodo che termini al centoventesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'autorizzazione unica, salvo diverso accordo delle Parti, come comunicata dalla Società alla Promittente Venditrice, e di consegnare alla Società il Terreno allo stato di fatto, nel caso in cui il Terreno debba essere sgombrato di ogni piantagione le spese saranno ripartite alla medesima Società;

c) consentire alla Società, ovvero ai soggetti da questa incaricati di effettuare tutte le necessarie attività preliminari e di verifica propedeutiche alla richiesta delle Autorizzazioni e di connessione alla rete ma con necessario previo consenso della Parte Venditrice che dovrà essere informata ogni qualvolta la società intende effettuare tali attività;

d) fornire ogni collaborazione che la Società, ovvero con i soggetti dalla stessa incaricati, dovesse ritenere utile al fine di ottenere la soluzione di connessione e le Autorizzazioni del Parco Agri- fotovoltaico. In particolare, la Promittente Venditrice si impegna a rinunciare a ogni contributo derivante da bandi o norme, nazionali o europee, per la coltivazione del Terreno, con efficacia a partire dalla data di stipula del contratto notarile definitivo - salvo diversa richiesta delle autorità competenti - e a tal fine a rendere quelle dichiarazioni richieste dalle competenti autorità e che la Società dovesse chiedere che siano sottoscritte;

e) astenersi dal richiedere autorizzazioni, licenze, permessi, concessioni, nulla osta, atti di assenso o altri titoli, che possano impedire, ostacolare o rallentare le attività di sviluppo delle Autorizzazioni;

f) astenersi dal piantare arbusti ad alto fusto, elevare costruzioni o manufatti, effettuare attività che emettano immissioni di fumo, polvere o altri materiali volatili, ovvero che comportino scuotimenti che superino la normale tollerabilità (avuto riguardo alle condizioni dei luoghi e all'attività che la Società intende svolgere sugli Immobili in relazione al Parco Agri-fotovoltaico), e che abbiano un potenziale impatto negativo sulla produzione del Parco Agri-fotovoltaico, nei fondi di sua proprietà che si trovino in prossimità degli Immobili;

g) non vendere, concedere in locazione, comodato, costituire diritti di garanzia, pesi, vincoli, o altrimenti disporre del, o compiere attività sul o nei pressi degli Immobili al fine di impedire, ostacolare, o rallentare le attività di sviluppo delle Autorizzazioni per la futura costruzione del Parco Agri-fotovoltaico a seguito dell'acquisto degli Immobili;

h) informare immediatamente la Società di qualunque evento potenzialmente negativo possa occorrere agli Immobili, e a mettere in contatto la Società con il terzo che dovesse aver dato luogo a uno dei suddetti eventi negativi;

i) di ripetere la presente scrittura privata in forma autentica, al fine di trascriverla registrarla nei pubblici registri immobiliari, dietro semplice richiesta della Società, dopo che la Società abbia ricevuto una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a insindacabile giudizio della Società, che - a titolo meramente indicativo - richiede circa sei mesi dalla relativa richiesta da parte della società;

j) sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo, entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione con la quale la Società informa la Promittente Venditrice del verificarsi delle condizioni o della rinuncia alle condizioni sospensive;

k) inviare alla Società, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di autentica del presente Contratto Preliminare, evidenza della ricezione delle comunicazioni per l'esercizio della prelazione agraria da parte dei soggetti a ciò legittimati, e confermare per iscritto alla Società che nessun soggetto titolato ha esercitato tale diritto di prelazione;

l) in caso di mancato avveramento delle condizioni sospensive entro il termine di cui all'art. 5.2 per motivi dovuti a epidemie o pandemie, come dichiarati dalle autorità italiane ovvero dall'Organizzazione Mondiale della Sanità, alla scadenza del termine di cui al precedente articolo 1.3, sottoscrivere un nuovo contratto preliminare di compravendita e servitù del Terreno, avente medesima forma e contenuto del presente Contratto Preliminare, ogni modifica delle clausole del suddetto contratto deve essere espressamente accettata e portata a conoscenza alla Parte Venditrice, in violazione sarà considerato causa di scioglimento del contratto.

3.2 La Promittente Venditrice dichiara che, per quanto di sua conoscenza, gli Immobili non sono soggetti a contaminazioni che eccedano i limiti di accettabilità della contaminazione previsti dall'articolo 240 del D.Lgs. 152/2006.

3.3 Le Parti riconoscono che l'inadempimento dei suddetti obblighi costituirà grave inadempimento anche ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

3.4 In caso di inadempimento rispetto all'obbligo di cui alla precedente lettera j), ovvero in caso di dichiarazione mendace (ovvero solo in caso in cui la Parte Promittente agisce in dolo e mala fede) la Promittente Venditrice dovrà corrispondere alla Società, entro 5 (cinque) giorni dalla relativa richiesta scritta, un ammontare pari alle spese sostenute e documentate dalla Società, sino al momento in cui la Società divenga a conoscenza di tale inadempimento, e senza pregiudizio per gli ulteriori rimedi previsti per legge.

Articolo 4 - Obblighi della Società

4.1 La Società, come rappresentata, assume - già sin d'ora e fino alla conclusione del contratto notarile definitivo - l'obbligo di:

a) svolgere l'attività di sviluppo delle Autorizzazioni per poter realizzare, a seguito della conclusione dell'atto notarile definitivo, la costruzione, la gestione, lo sfruttamento e la manutenzione del Parco Agri-fotovoltaico nel rispetto delle disposizioni delle autorità competenti e dei vincoli posti dalla normativa vigente quale, a titolo esemplificativo, la normativa in materia ambientale e di sicurezza, ciò non costituisce trasmissione di diritti reali né del possesso o della detenzione ma semplicemente consiste solo nella possibilità di accedere all'immobile per lo svolgimento delle attività propedeutiche all'autorizzazione ed alla progettazione dell'impianto. A seguito della firma della presente Scrittura Privata, la Società pertanto non avrà alcun diritto sui terreni e potrà accedere agli stessi solo previo assenso scritto del Proprietario, ai fini

della preparazione delle pratiche amministrative necessarie per la realizzazione del Progetto Agri- fotovoltaico come statuito nel precedente art. 3.1 lett. a) e c);

b) non porre in essere per tutta la durata del Contratto Preliminare attività sugli Immobili che possano inquinare i suoli e/o essere altrimenti nocive per la salute umana, per il bestiame e per le colture;

c) non utilizzare o destinare, anche parzialmente o provvisoriamente, gli Immobili in difformità a quanto descritto nel presente Contratto Preliminare;

d) utilizzare gli Immobili nella misura strettamente necessaria per l'ottenimento delle Autorizzazioni, con rispetto assoluto della proprietà della Promittente Venditrice;

e) chiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, nulla osta o altri atti di assenso necessari ai sensi della normativa vigente, per lo svolgimento delle attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico, fermo restando che la Società sarà responsabile in via esclusiva per l'ottenimento di tutte le abilitazioni richieste per lo svolgimento di tali attività, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Venditrice;

f) prima della sottoscrizione del contratto notarile definitivo, richiedere e ottenere l'autorizzazione della Promittente Venditrice (che non potrà essere irragionevolmente negata) prima di effettuare scavi, carotaggi o saggi del Terreno che siano necessari per ottenere le Autorizzazioni;

g) effettuare a proprio costo e rischio la connessione alla rete elettrica, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Venditrice;

h) a richiedere una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a proprio insindacabile giudizio;

i) adottare tutte le precauzioni e gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno a persone e/o cose e a sostenere ogni onere costo e spesa inerenti ad eventuali misure di sicurezza prescritte dalle norme di legge;

j) sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo, entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione con la quale la Società informa la Promittente Venditrice del verificarsi delle o della rinuncia alle condizioni sospensive.

4.2 La Società terrà indenne la Promittente Venditrice da qualsivoglia danno, pregiudizio, costo o spesa di qualunque genere o natura che possa in qualsiasi modo derivare in relazione alle attività sopra descritte manlevando la stessa Promittente Venditrice da qualsivoglia onere, pretesa o azione da chiunque intentata, sia in via giudiziale che stragiudiziale, salvo che tale onere, pretesa o azione sia giustificata da un atto o un'omissione della stessa Promittente Venditrice.

Articolo 5 - Condizioni Sospensive

5.1 L'obbligo delle Parti di procedere alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo è sospensivamente condizionato alla rinuncia espressa da parte della Società e/o al verificarsi di ciascuna seguenti condizioni sospensive che si intendono dedotte nell'esclusivo interesse delle Parti:

- a)** rilascio di una soddisfacente soluzione tecnica di connessione da parte del gestore di rete competente in favore della Società;
- b)** rilascio di ogni Autorizzazione, nulla osta, licenze e/o altri atti d'assenso altrimenti denominati necessari per realizzare ed esercire l'Impianto e per la realizzazione delle linee elettriche per la connessione dell'Impianto alla rete nazionale di distribuzione/trasmissione dell'energia;
- c)** scadenza del termine di impugnazione per ciascuno dei predetti titoli autorizzativi, senza che vi sia stata alcuna impugnazione, ovvero di esito positivo per la Società dell'eventuale impugnazione;
- d)** consegna alla Società di un certificato di destinazione urbanistica aggiornato come statuito nel precedente art. 1.1 lett. E) da cui non si evidenziano vincoli, pesi, restrizioni, o altri limiti alla costruzione ed esercizio del Parco Agri-fotovoltaico e delle relative opere di rete;
- e)** consegna da parte della Promittente Venditrice alla Società della documentazione (se disponibile) atta a comprovare che gli Immobili non sono stati percorsi da incendi, e che pertanto la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico non comporterà una violazione dell'art. 10 della L. 353/2000, e/o disposizioni simili;
- f)** ottenimento da parte della Società di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;
- g)** ottenimento da parte della Società di una relazione notarile ventennale ipocatastale che accerti (i) la piena e incontestata proprietà della Promittente Venditrice sugli Immobili; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia diritto di terzi sugli Immobili; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sugli Immobili; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni in relazione agli Immobili, nel ventennio precedente la data di stipula del contratto notarile definitivo;
- h)** la consegna alla Società da parte della Promittente Venditrice delle ricevute delle comunicazioni in merito alla facoltà di esercizio della prelazione agraria da parte di tutti i soggetti legittimati ad esercitarla sugli Immobili e comunicazione da parte della Promittente Venditrice dell'eventuale mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti a ciò legittimati;
- i)** ottenimento da parte della Società della conferma circa l'assenza di usi civici, livelli, censi, compendio unico o altri pesi a essi assimilabili sul Terreno, o evidenza dell'eventuale affrancazione o cancellazione.

5.3 La Società ha inoltre diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto Preliminare al verificarsi di un qualsiasi evento che renda impossibile, ai sensi degli artt. 1256 e 1258 c.c., ovvero eccessivamente oneroso ai sensi dell'art. 1467 c.c., per causa non imputabile alla Società stessa, sviluppare, costruire, gestire o mantenere il Parco Fotovoltaico.

5.4 La stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà avvenire entro 20 giorni naturali e consecutivi dal giorno in cui la Società ha informato la Promittente Venditrice che si sono verificate - ovvero sono state rinunciate dalla Società a - tutte le condizioni sospensive di cui al presente articolo.

6. Contratto per Persona da Nominare

6.1 La Promittente Venditrice prende atto ed accetta che il presente Contratto Preliminare viene stipulato dalla Società per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile, per quanto applicabile.

6.2 La Società avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale promissario acquirente ("**Persona Nominata**") mediante invio di dichiarazione scritta alla Promittente Venditrice sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina.

6.3 La Società nominerà una società a essa collegata o da essa controllata che sottoscriverà il Contratto Preliminare ripetuto in forma autentica ai sensi del precedente articolo 3.1 i).

6.4 Resta inteso che per effetto delle nomine di cui ai precedenti articoli 6.2 e 6.3, ogni diritto ed obbligo della Società ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento alla Società contenuto nel presente Contratto Preliminare dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

Articolo 7 - Cessione del Contratto

7.1. La Promittente Venditrice attribuisce alla Società la facoltà di cedere il presente Contratto Preliminare, anche nell'ipotesi di cessione di azienda o di ramo di essa, da parte della Società a terzi.

7.2. A tal fine, la Società dovrà comunicare alla Promittente Venditrice, a mezzo raccomandata a/r., ovvero via pec, la propria volontà di cedere il contratto, indicando nella medesima comunicazione il cessionario.

Articolo 8 - Comunicazioni

Qualsiasi comunicazione che ciascuna delle Parti sia tenuta a effettuare in base al presente Contratto Preliminare si considererà validamente effettuata se inviata agli indirizzi di cui alla comparsa, da intendersi quali domicili speciali testé eletti; qualora si verificano variazioni dei detti indirizzi, la Parte interessata dovrà procedere a specifica comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero via pec; dette variazioni saranno efficaci a partire dal quinto giorno lavorativo successivo alla ricezione di tale comunicazione.

Articolo 9 - Riservatezza

Le Parti si impegnano a mantenere riservato il presente Contratto Preliminare nonché tutte le informazioni relative all'attività ed agli affari dell'altra Parte, ricevute in relazione al Contratto Preliminare per tutta la durata dello stesso e per i successivi 5 anni dalla stipula dell'atto notarile definitivo, salvo quanto disposto al precedente articolo 5.1 h).

Articolo 10 - Dichiarazioni Urbanistiche e Regime Tributario

10.1 La Promittente Venditrice ha l'obbligo di fornire una CDU aggiornato e in vigore alla Società, al momento della trascrizione del presente Contratto Preliminare.

10.2 Ogni deroga al presente Contratto Preliminare dovrà essere fatta e comprovata per iscritto e sottoscritta da entrambe le parti.

10.3 Tutte le spese (ivi comprese quelle notarili e per il rogito), imposte (anche di registro) e tasse connesse o derivanti dal presente Contratto Preliminare, ivi comprese quelle per la redazione, registrazione e trascrizione del presente contratto in forma autentica, saranno a carico della Società. Di conseguenza quest'ultima si obbliga a indennizzare e manlevare la Promittente Venditrice da qualunque pretesa di natura fiscale relativamente al presente Contratto.

10.4 A seguito dell'ottenimento di una soddisfacente soluzione di connessione da parte della Società, il presente atto verrà trascritto nei registri immobiliari; le spese di trascrizione del presente atto sono a cura e spese della Società.

Articolo 11 - Foro Competente


Per qualsiasi controversia concernente l'interpretazione, la stipulazione, l'esecuzione o la risoluzione del presente Contratto o comunque a esso relativa sarà esclusivamente competente il Foro di Enna.

Articolo 12 - Lingua Prevalente

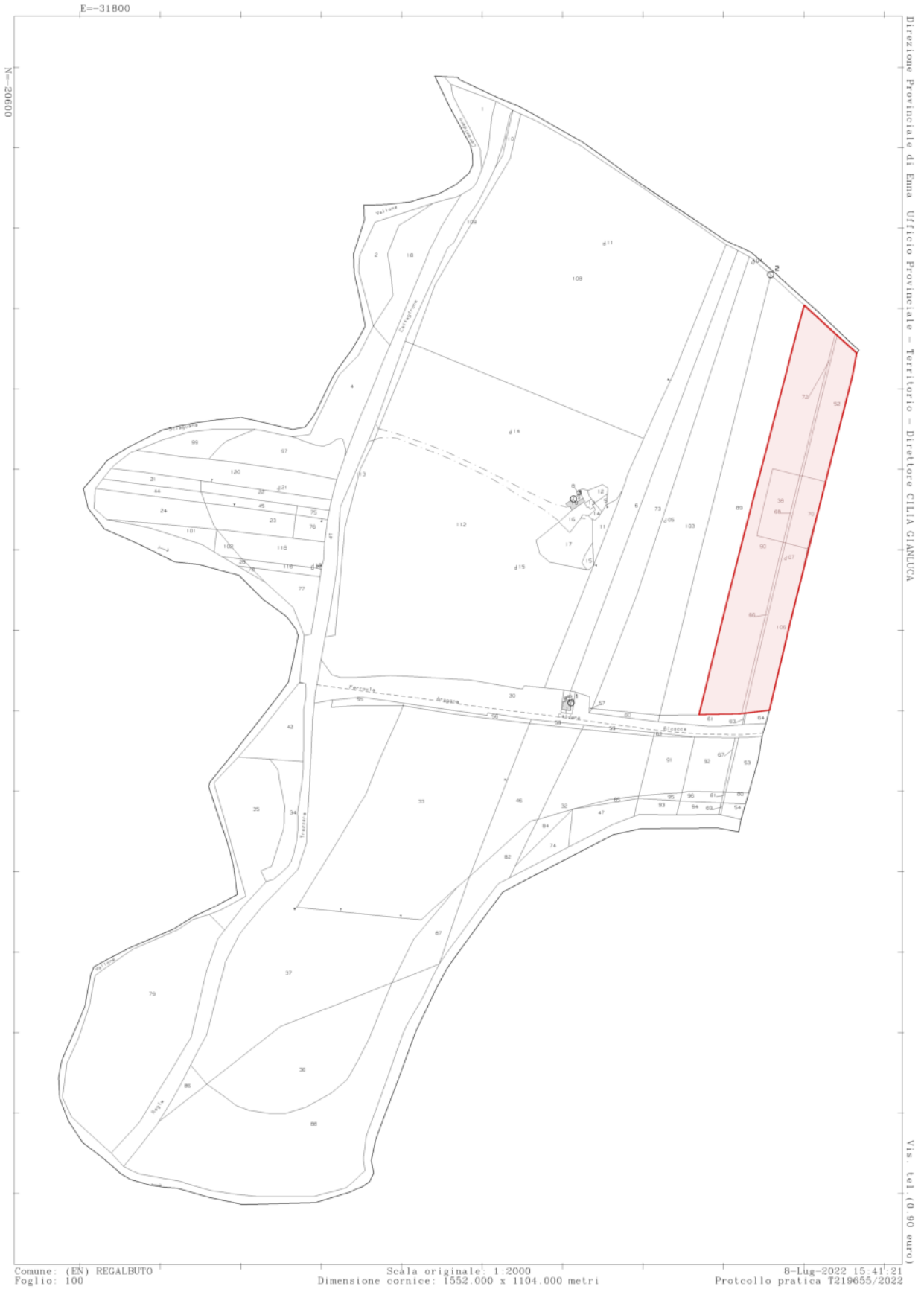
Il presente Contratto Preliminare è redatto in lingua italiana.

Data: 11/08/2022

Promittente Venditrice: 

Società: 

Allegato A – TERRENO



Andrea Matteo Ayza

N. 286649 del Repertorio

N. 34478 della Raccolta

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

SOTTOPOSTO A CONDIZIONI SOSPENSIVE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno otto del mese di aprile,

In Catania e nel mio studio,

- 8 aprile 2022 -

Innanzi a me Giuseppe Boscarino, Notaio in Catania con studio
in Corso Italia 104, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile
dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone,

SONO PRESENTI

DA UNA PARTE

SOLLIMA GIUSEPPE, nato a Catania il diciassette ottobre
millenovecentocinquantatre ed ivi residente in Viale XX[^]
Settembre n.51, (C.F. SLL GPP 53R17 C351D), nel prosiegno del
presente atto il "Promittente venditore";

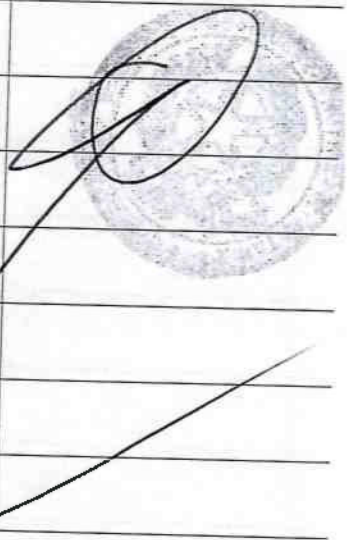
E DALL'ALTRA

Orzan Andrea Matteo, nato a Houston (Stati Uniti d'America)
il venti giugno millenovecentosettantacinque e residente in
Torino, Strade dei Forni e Goffi n.78, il quale dichiara di
essere cittadino italiano e di intervenire al presente atto
in nome e per conto della Società a responsabilità limitata
costituita in Italia "FLYNIS PV 4 S.R.L", con sede in Milano,
all'indirizzo di Via Statuto 10, capitale sociale Euro
10.000,00= interamente sottoscritto e versato, iscritta al n.

Registrato a Catania

3 maggio 2022

al n. 16351



MI - 2635288 del R.E.A ed al n. 12024580966 del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza e Lodi, (C.F. - Partita I.V.A. 12024580966), nel prosieguo del presente atto la "Promittente acquirente", in virtù dei poteri al medesimo conferiti con procura autenticata nella sottoscrizione dal Notaio Pericle Paciello di Milano in data 25 gennaio 2022, Rep.7501/4462, depositata nel Registro delle Imprese (nel prosieguo del presente atto, dette parti contraenti denominate, congiuntamente, le "Parti", ciascuna singolarmente anche una "Parte" e il presente atto il "Contratto").

Dell'identità personale, qualifica e poteri di firma dei suddetti comparenti io Notaio sono certo.

SI PREMETTE CHE:

A) - Sollima Giuseppe è pieno ed esclusivo proprietario del seguente appezzamento di terreno costituente unico fondo (nel prosieguo del presente atto il "Terreno"), e precisamente:

- appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Regalbuto (EN), della superficie di circa ettari ottantuno, are cinquantadue e centiare cinquantacinque (Ha 81.52.55=).

Confinante nell'insieme: da quattro lati come dalle risultanze degli estratti di mappa, salvi migliori confini.

Nel Catasto Terreni del Comune di Regalbuto, in ditta al "Promittente venditore", al foglio 100, particelle:

* 5, fico d'india cl.1[^], Ha 0.01.62=, R.D. Euro 1,34 - R.A.

Euro 0,42=;

* 10, area di fabbricato demolito, Ha 0.00.00=, senza redditi;

* 13, area di fabbricato demolito, Ha 0.00.83=, senza redditi;

* 17, fico d'india cl.1^, Ha 0.30.08=, R.D. Euro 24,86 - R.A.

Euro 7,77=;

* 108, seminativo cl.2^, Ha 8.89.79=, R.D. Euro 459,54 - R.A.

Euro 114,88=;

* 109, seminativo cl.2^, Ha 0.26.41=, R.D. Euro 13,64 - R.A.

Euro 3,41=;

* 110, seminativo cl.2^, Ha 0.01.15=, R.D. Euro 0,59 - R.A.

Euro 0,15=;

* 111, seminativo cl.2^, Ha 0.00.05=, R.D. Euro 0,03 - R.A.

Euro 0,01=;

* 112, seminativo cl.2^, Ha 10.74.61=, R.D. Euro 554,99 -

R.A. Euro 138,75=;

* 113, seminativo cl.2^, Ha 0.31.09=, R.D. Euro 16,06 - R.A.

Euro 4,01=;

* 114, seminativo cl.2^, Ha 0.00.05=, R.D. Euro 0,03 - R.A.

Euro 0,01=;

* 115, seminativo cl.2^, Ha 0.00.05=, R.D. Euro 0,03 - R.A.

Euro 0,01=; ed in parte al foglio 101, particelle:

* 33, seminativo cl.2^, Ha 7.84.40=, R.D. Euro 405,11 - R.A.

Euro 101,28=;

* 34, seminativo cl.2^, Ha 0.00.05=, R.D. Euro 0,03 - R.A.

Euro 0,01=;

* 35, seminativo cl.2^, Ha 0.00.05=, R.D. Euro 0,03 - R.A.

Euro 0,01=; ed in parte al foglio 96, particelle:

* 18, seminativo cl.3^, Ha 0.02.32=, R.D. Euro 0,84 - R.A.

Euro 0,24=;

* 225, Porzione "AA", seminativo cl.3^, Ha 49.50.86=, R.D.

Euro 1.789,83 - R.A. Euro 511,38=; Porzione "AB", pascolo

cl.2^, Ha 2.81.31=, R.D. Euro 36,32 - R.A. Euro 13,08=;

* 226, seminativo cl.3^, Ha 0.54.53=, R.D. Euro 19,71 - R.A.

Euro 5,63=;

* 227, seminativo cl.3^, Ha 0.23.10=, R.D. Euro 8,35 - R.A.

Euro 2,39=;

* 228, seminativo cl.3^, Ha 0.00.05=, R.D. Euro 0,02 - R.A.

Euro 0,01=;

* 229, seminativo cl.3^, Ha 0.00.05=, R.D. Euro 0,02 - R.A.

Euro 0,01=;

* 230, seminativo cl.3^, Ha 0.00.05=, R.D. Euro 0,02 - R.A.

Euro 0,01=;

* 231, seminativo cl.3^, Ha 0.00.05=, R.D. Euro 0,02 - R.A.

Euro 0,01=;

B) - il "Terreno" è pervenuto a Sollima Giuseppe, in ragione di un terzo (1/3) indiviso (in rappresentazione della madre Zito Giovanna, nata a Catania il ventiquattro giugno millenovecentotrentadue, a seguito della rinuncia da parte della stessa all'eredità, rinuncia effettuata con atto a rogito Notaio Guido Caruso di Aci Sant'Antonio del 24 giugno

2003, Rep.5493, registrato al n.1268), per successione "ab intestato" alla zia materna Zito Giuseppa, nata a Catania il ventitre luglio millenovecentoventotto, successione apertasi in Catania il trentuno maggio duemilatre (Denuncia di successione n.38 - Volume 87, trascritta presso l'ufficio del Territorio di Enna il 9 novembre 2006 ai nn.13139/9216); ed in proprietà intera ed esclusiva con atto di divisione a rogito Notaio Guido Caruso di Aci Sant'Antonio del 23 dicembre 2003, Rep.5662/2955, registrato il dì 8 gennaio 2004, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Enna il 13 gennaio 2004 ai nn.331/293;

(C) la "Promittente acquirente" è una società che sviluppa ed esercisce parchi solari fotovoltaici;

(D) la superficie di "Terreno" a cui la "Promittente acquirente" è interessata potrebbe essere ridotta, nei limiti e con le modalità di cui al presente "Contratto", a seguito dell'esito delle verifiche tecnico-ambientali e dell'iter autorizzativo di cui alla lettera (F) che segue;

(E) l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia è considerato di pubblico interesse e di pubblica utilità, e le opere relative sono equiparate alle opere dichiarate indifferibili ed urgenti ai fini dell'applicazione delle leggi sulle opere pubbliche, in base al disposto dell'art. 12 del D.Lgs. 29 dicembre 2003, n. 387;

(F) la "Promittente acquirente" ha in corso l'iter

autorizzativo volto all'ottenimento dell'autorizzazione unica

(l'"Autorizzazione Unica") per realizzare e gestire un

impianto per la produzione di elettricità da fonti

fotovoltaiche (l'"Impianto" o il "Progetto") che sarà

installato dalla "Promittente acquirente" sulla porzione di

"Terreno" oggetto di acquisto, successivamente al

trasferimento della proprietà;

(G) a condizione che si verificchino, ovvero siano rinunciate

dalla "Parte" che ne abbia facoltà, le Condizioni Sospensive

(come di seguito definite), il "Promittente venditore"

intende cedere al "Promittente acquirente", che intende

acquistare, il "Terreno" come riportato nella relativa

planimetria catastale che al presente atto in copia si allega

sotto la lettera "A";

(H) Il "Terreno" è attualmente, e sarà adibito fino al

trasferimento di proprietà ad uso agricolo e in particolare

alla produzione di seminativo/grano duro/erbai. Il

"Promittente venditore" ha diritto ad usufruire dei titoli

della "Politica Agricola Comunitaria" ai sensi del

Regolamento CE 1782/03 e successive modificazioni,

individuati nel fascicolo aziendale;

(I) la "Promittente acquirente" è a conoscenza del fatto che

venti ettari (Ha 20) del "Terreno" (di seguito, l'"Area

Vincolata") sono adibiti a pascolo fino al 31 dicembre 2023

in ragione dell'adesione della "Promittente acquirente" al

"Piano di Sviluppo Rurale" e che l'eventuale interruzione dell'attività di pascolo prima di tale data comporta l'obbligo del Proprietario di restituire all' Unione Europea l'importo di circa Euro cinquantamila/00 (Euro 50.000,00=).

(L) le "Parti" intendono stipulare il presente "Contratto" al fine di disciplinare i termini e le condizioni della compravendita del "Terreno", che avrà efficacia al verificarsi delle Condizioni Sospensive di cui al successivo articolo 2.1 e comunque all'avvenuto pagamento;

TUTTO CIO' PREMESSO,

da formare parte integrante e sostanziale di quanto infra, con il presente atto da conservarsi tra i miei originali si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1) Oggetto del Contratto

1.1 Subordinatamente al verificarsi delle Condizioni Sospensive di cui al successivo articolo 2.1, ovvero alla loro rinuncia della "Parte" che ne abbia facoltà, con la sottoscrizione del presente "Contratto" il "Promittente venditore" si impegna a cedere e trasferire al "Promittente acquirente", che si impegna ad acquistare, la proprietà di tutto, o di una quota parte del "Terreno", avente la destinazione di cui al certificato di destinazione urbanistica di cui infra, al fine di costruire, esercire e mantenere al di sopra e al di sotto del suolo l'"Impianto" (compresa la costruzione delle opere accessorie e di

collegamento e le cabine elettriche).

1.2 Resta inteso tra le "parti" che la porzione di area oggetto di acquisto non potrà essere inferiore ad ettari ventinove (Ha 29), salvo diverso accordo tra le "Parti".

Qualora la "Promittente acquirente" non dovesse acquistare l'intero "Terreno", la medesima si impegna ad effettuare, a propria cura ed a proprie spese e fermo restando l'obbligo di collaborazione del "Promittente venditore", il frazionamento delle particelle che dovessero essere solo parzialmente oggetto dell'acquisto, entro trenta (30) giorni lavorativi dall'atto notarile definitivo di compravendita, restando inteso che il "Promittente venditore" rimarrà titolare dei terreni non acquistati dalla "Promittente acquirente".

1.3 Resta inoltre inteso che non potranno essere frazionati, lasciati e non acquistati relitti di superfici inclusi sul "Terreno" che:

a) non siano raggiungibili dal "Promittente venditore" dalla strada pubblica, da servitù di passaggio o da altri terreni di sua proprietà;

b) non siano utilizzabili ordinariamente come seminativi e/o che possano danneggiare l'impianto Fotovoltaico per via della loro conformazione orografica (ad esempio, in via non esaustiva, per eventuali frane o smottamenti).

1.4 La "Promittente acquirente" si impegna a indicare al "Promittente venditore", a valle dell'ultima conferenza dei

servizi finalizzata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione ed esercizio dell'Impianto, quali porzioni del "Terreno" intende acquistare.

1.5 Il "Promittente venditore" si impegna, entro trenta (30) giorni dalla ricezione dell'indicazione delle porzioni di "Terreno", di cui al punto 1.4, ad inviare le notifiche per l'esercizio del diritto di prelazione agraria al coltivatore diretto del fondo, o dei confinanti (se applicabile) col "Terreno".

1.6 Resta inteso che i Titoli Pac non sono oggetto del presente "Contratto" e che resteranno di proprietà del "Promittente venditore" anche a seguito dell'eventuale cessione della proprietà del "Terreno".

1.7 Resta inteso che la "Promittente acquirente" informerà il "Promittente venditore" per iscritto e con cadenza trimestrale circa lo stato di avanzamento dell'iter autorizzativo.

1.8 Resta inteso che la "Promittente acquirente" farà ogni sforzo al fine di acquistare la maggior porzione possibile del "Terreno"; a tal fine, la "Promittente acquirente" si impegna a presentare agli organi competenti una domanda di autorizzazione che includa tutte le superfici delineate nell'allegato "A" e a seguire diligentemente la procedura autorizzativa.

Articolo 2) Efficacia - Condizioni Sospensive

2.1 Condizioni Sospensive

2.1.1 L'obbligo delle "Parti" di sottoscrivere l'atto notarile definitivo di compravendita del "Terreno", o di porzioni di esso, è subordinato al verificarsi, entro e non oltre il 31 ottobre 2023 ("Data Ultima di Avveramento") delle condizioni sospensive di seguito indicate (collettivamente le "Condizioni Sospensive" e ciascuna individualmente la "Condizione Sospensiva").

La "Promittente acquirente" avrà diritto di ottenere quattro proroghe, ciascuna della durata di sei (6) mesi, comunicandolo al "Promittente venditore" entro trenta (30) giorni prima della relativa scadenza, e l'efficacia di ciascuna proroga sarà condizionata al pagamento al "Promittente venditore" di un'ulteriore somma pari a Euro ventimila/00 (Euro 20,000,00=), ciascuna, mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà comunicato dal "Promittente venditore" alla "Promittente acquirente". Resta altresì inteso che l'importo di cui al presente articolo

2.1.1.:

- sarà imputato in conto prezzo in caso di stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita; ovvero
- resterà al "Promittente venditore" nel caso in cui per qualsiasi ragione (come, ad esempio, mancato ottenimento delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio

dell'"Impianto"), non dovesse perfezionarsi il trasferimento di proprietà; ovvero

- sarà restituito alla "Promittente acquirente" qualora non si addivenga alla stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita per dolo o colpa grave del "Promittente venditore".

Condizioni Sospensive

(a) rilascio, con riferimento all'"Impianto" e alle relative opere di rete, dell'Autorizzazione Unica e della valutazione di impatto ambientale ex D.Lgs. 152/2006, e più in generale di ogni altro titolo autorizzativo, permesso, nulla osta, concessione o abilitazione comunque denominata, pubblica o privata, finalizzata all'ottenimento di una soluzione di connessione alla rete da parte del competente gestore;

(b) decorso del termine di centoventi (120) giorni dalla pubblicazione dell'Autorizzazione Unica di cui sopra, senza che questa sia stata impugnata, sospesa o annullata; ovvero, in caso di impugnazione, il relativo giudizio abbia avuto esito positivo per la "Promittente acquirente";

(c) rilascio di una soluzione tecnica di connessione da parte del gestore di rete competente in favore della "Promittente acquirente";

(d) consegna alla "Promittente acquirente" della documentazione (se disponibile) atta a comprovare che il terreno oggetto del presente "Contratto" non è stato percorso

da incendi, e che pertanto la costruzione e l'esercizio dell'Impianto non comporteranno una violazione dell'art. 10 della L. 353/2000, e/o disposizioni simili;

(e) ottenimento da parte della "Promittente acquirente" di una relazione notarile ventennale ipocatastale che accerti:

- la piena e incontestata proprietà del "Promittente venditore" sul "Terreno";

- l'inesistenza di qualsivoglia diritto di terzi sul "Terreno";

- l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sul terreno;

- l'assenza di donazioni o successioni in relazione al "Terreno", nel ventennio precedente la data di stipula del contratto notarile definitivo;

(f) la circostanza che l'Euro, nella sua attuale concezione e configurazione, sia ancora l'unica moneta con corso legale in Italia;

(g) a seguito della indicazione da parte della "Promittente acquirente" delle porzioni di "Terreno" oggetto di compravendita, come previsto al p.to 1.4, consegna alla "Promittente acquirente" da parte del "Promittente venditore" delle ricevute delle comunicazioni in merito alla facoltà di esercizio della prelazione agraria da parte di tutti i soggetti legittimati ad esercitarla sul "Terreno", e comunicazione da parte del "Promittente venditore"

dell'eventuale mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti a ciò legittimati, entro sessanta (60) giorni dalla data di invio delle comunicazioni di cui al precedente punto 1.5;

(h) conferma da parte del "Promittente venditore" alla "Promittente acquirente" che il "Terreno" è libero da coltivazioni, pascoli, o simili;

(i) ottenimento da parte della "Promittente acquirente" del Nulla osta del Consorzio di Bonifica 6 Enna, ovvero altro assenso, alla costruzione dell'impianto fotovoltaico nonostante la presenza di tubazioni, condotte o bocchette sull'Area.

2.1.2 Con riferimento a quanto precede, le "Parti" convengono quanto segue:

- le "Condizioni Sospensive", ad eccezione di quella di cui alla lettera (f), sono poste nell'esclusivo interesse della "Promittente acquirente", che pertanto avrà la facoltà di rinunciarvi in tutto o in parte;

- ove una parte intenda esercitare il diritto di rinuncia ad una o più "Condizioni Sospensive", tra quelle dalla stessa rinunciabili ai sensi del precedente punto i), dovrà darne comunicazione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata a/r o PEC almeno cinque (5) giorni lavorativi prima della relativa "Data Ultima di Avveramento", come eventualmente prorogata ai sensi del precedente articolo 2.1.1. In tal

caso, la rinuncia sarà considerata equivalente

all'avveramento della relativa "Condizione Sospensiva".

2.1.3 In caso di avveramento, o rinuncia della "Parte" che ne abbia facoltà, delle "Condizioni sospensive", le "Parti" dovranno convenire presso un notaio scelto dalla "Promittente acquirente" al fine di sottoscrivere l'atto notarile definitivo di compravendita, in data scelta di comune accordo tra le "Parti" entro dieci giorni dalla "Data Ultima di Avveramento", come eventualmente prorogata, ovvero - se precedente - entro dieci giorni dalla data di avveramento (o rinuncia) dell'ultima "Condizione Sospensiva".

2.1.4 Ove le "Condizioni Sospensive" non si verificano entro la relativa "Data Ultima di Avveramento", come eventualmente prorogata ai sensi del precedente articolo 2.1.1, e le "Parti" non comunicano la propria rinuncia ai sensi del precedente articolo 2.1.2 alle "Condizioni Sospensive" dalle stesse rispettivamente rinunciabili, il presente "Contratto" perderà ogni efficacia e sarà pertanto considerato automaticamente risolto, senza la necessità di un ulteriore scambio di comunicazioni fra le "Parti". Ferma restando la risoluzione del "Contratto", le "Parti" dovranno dare atto del mancato avveramento delle "Condizioni Sospensive" dopo il decorso della relativa "Data Ultima di Avveramento", come eventualmente prorogata ai sensi del precedente articolo 2.1.1, mediante stipula di uno specifico atto notarile di

mancato avveramento delle "Condizioni Sospensive". Trascorsi nove (9) mesi dalla "Data Ultima di Avveramento", qualora le "Parti" non abbiano provveduto alla stipula dell'atto notarile di mancato avveramento, ciascuna delle "Parti" potrà procedere unilateralmente con il suddetto atto.

Articolo 3) Corrispettivo e pagamenti

3.1 Il corrispettivo che la "Promittente acquirente" dovrà corrispondere al "Promittente venditore" per l'acquisto del diritto di piena proprietà sulla porzione di "Terreno" oggetto di acquisto sarà determinato sulla base della tabella, che copia si allega al presente atto sotto la lettera "B", indicante i corrispettivi relativi alla quantità di terreni acquistati (il "Corrispettivo di Acquisto").

Resta inteso tra le "Parti" che per estensioni intermedie si applicherà il corrispettivo risultante dal progresso lineare tra i due intervalli più prossimi.

Resta altresì inteso che per porzioni superiori ad ettari sessantacinque (Ha 65) si applicherà il corrispettivo risultante dall'applicazione del medesimo progresso lineare tra l'Opzione 1 e l'Opzione 2.

Le "Parti" convengono che il "Corrispettivo di Acquisto" sarà incrementato di una percentuale pari alla differenza fra l'Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) per la svalutazione monetaria da ottobre 2020 alla data di stipula del contratto definitivo e il 7% (sette

per cento).

A titolo esemplificativo, qualora il tasso di inflazione misurato come sopra sarà pari al 10%, il "Corrispettivo di Acquisto" sarà incrementato del 3%.

3.2 In data odierna, la "Promittente acquirente" paga al "Promittente venditore", che ne rilascia relativa quietanza, la somma di Euro trentamila/00 (Euro 30.000,00=).

Tale pagamento viene effettuato a cura di me Notaio con addebito del relativo importo sul mio "conto dedicato", sul quale la "promittente acquirente" aveva provveduto ad effettuare il corrispondente bonifico il 7 marzo 2022, come da annotazione da me Notaio fatta in pari data al n.388 del Registro Somme e Valori.

Tale somma resterà al "Promittente venditore" anche nel caso in cui, per qualsiasi ragione, non dovesse perfezionarsi il trasferimento di proprietà, fatto salvo il caso del dolo o colpa grave del "Promittente venditore".

3.3 Alla data di firma dell'atto notarile definitivo di compravendita, la parte acquirente verserà alla parte venditrice il saldo del "Corrispettivo di Acquisto", mediante assegno circolare.

Articolo 4) Accesso e cooperazione

4.1 Il "Promittente venditore", nelle more dell'avveramento delle "Condizioni Sospensive", conferisce espressamente alla "Promittente acquirente" il diritto, esercitabile a partire

dalla data di sottoscrizione del presente "Contratto", di accedere al "Terreno" per il tramite di appaltatori esterni dalla stessa incaricati previa comunicazione al "Promittente venditore" e nei tempi e nelle modalità con lo stesso concordati di volta in volta, in modo da non ostacolare lo svolgimento dell'attività agricola attualmente svolta sull'Area, per effettuare rilevazioni e svolgere approfondimenti riguardo al "Terreno" al fine di valutarne l'effettiva idoneità per la realizzazione dell'Impianto, con particolare riferimento alla qualità e consistenza geologica del suolo. Tali attività non potranno in nessun modo consistere nella realizzazione di impianti o strutture permanenti.

4.2 Inoltre, il "Promittente venditore" si impegna, sino alla stipula del contratto definitivo, a conferire alla "Promittente acquirente", di volta in volta, su sua motivata richiesta, mandato per lo svolgimento in suo nome delle attività necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la costruzione e l'esercizio dell'"Impianto", ove le medesime attività non possano essere svolte dalla "Promittente acquirente" a proprio nome.

Inoltre, il "Promittente venditore" si impegna, sino alla stipula del "Contratto Definitivo", a fornire alla "Promittente acquirente", nei limiti di quanto in suo potere e di quanto richiesto dalla Legge, la collaborazione

necessaria per l'ottenimento delle autorizzazioni

amministrative o di altri provvedimenti amministrativi

riguardanti l'Impianto, impegnandosi sin d'ora a firmare

tutti gli atti, i documenti e le richieste, anche giudiziali,

che si rendessero necessarie od opportune per la costruzione,

la manutenzione, il funzionamento e lo smantellamento

dell'"Impianto". Resta inteso che il "Promittente venditore"

non sarà responsabile per qualsiasi delle attività espletate

dalla "Promittente acquirente" ai sensi del presente articolo

4.2.

Resta inteso tra le "Parti" che la "Promittente acquirente"

manterrà il "Promittente venditore" manlevato e indenne da

ogni aggravio fiscale, responsabilità, danno, sanzione che

dovesse derivare al "Promittente venditore" dallo svolgimento

delle attività di cui al presente articolo 4.2.

4.3 Il "Promittente venditore" si impegna per l'intero

periodo decorrente dalla data di stipula del presente

"Contratto" sino alla successiva fra le seguenti date:

- la data dell'atto notarile ricognitivo dell'avveramento

delle "Condizioni Sospensiva", o, in caso di rinuncia da

parte della "promittente acquirente" e/o del "Promittente

venditore" ad una o più "Condizioni Sospensive", la "Data

Ultima di Avveramento", come eventualmente prorogata ai sensi

del precedente articolo 2.1.1,

a non compiere alcuna modifica, miglioria, aggiunta o

attività che possano risultare di intralcio o arrecare pregiudizio all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, alla manutenzione, alla gestione e all'esercizio dello stesso, così come si asterrà dal porre in essere fatti che possano risultare di pericolo per l'"Impianto" ovvero che ne ostacolino il normale uso o che diminuiscano o compromettano l'esercizio dei diritti della "Promittente acquirente" ad essa spettanti ai sensi del presente "Contratto".

Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie e impegni del "Promittente venditore"

5.1 Il "Promittente venditore":

- dichiara e garantisce che, alla data odierna, ha la piena, libera ed incondizionata proprietà e disponibilità delle porzioni di "Terreno" e che le stesse sono libere da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali o arbitrali, pendenti o imminenti, censi, livelli, diritti reali od obbligatori di terzi, oneri reali od obbligazioni "propter rem", pretese di terzi in genere, che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del "Terreno", la sua disponibilità, il suo valore economico. Il "Promittente venditore" si impegna inoltre a ripetere tali dichiarazioni,

e rendere tali garanzie, alla data di stipula dell'atto

notarile ricognitivo dell'avveramento delle "Condizioni

Sospensive" o, nel caso di rinuncia da parte propria o da

parte di una delle "Parti" ad una o più "Condizioni

Sospensive", alla "Data Ultima di Avveramento", come

eventualmente prorogata ai sensi del precedente articolo

2.1.1,

(ii) si impegna a manlevare e tenere indenne la "Promittente

acquirente" da qualsiasi pretesa, azione o richiesta avanzata

da terzi collegata in qualsiasi modo al "Terreno", riferibile

al periodo in cui il "Promittente venditore" ne era

proprietario;

- dichiara e garantisce che il "Terreno" non è rivestito, in

tutto o in parte, da coperture in eternit o comunque

contenenti amianto e che lo stesso non è soggetto a forma

alcuna di inquinamento od obbligo di bonifica di sorta;

- dichiara e garantisce che, per quanto di sua conoscenza,

non vi sono, alla data odierna, azioni o procedimenti

riguardanti problematiche ambientali (inclusi gli iter di

bonifica delle matrici ambientali) pendenti, né minacciati

per iscritto, né, per quanto di sua conoscenza, esistono le

condizioni che possano di fatto dare luogo a sanzioni o

pretese od obblighi ad adempiere ai sensi delle leggi

ambientali. Il "Promittente venditore" si impegna inoltre a

ripetere tali dichiarazioni, e rendere tali garanzie, alla

data di stipula dell'atto notarile ricognitivo
dell'avveramento delle "Condizioni Sospensive" o, nel caso di
rinuncia da parte propria o da parte di una delle "Parti" ad
una o più "Condizioni Sospensive", alla "Data Ultima di
Avveramento", come eventualmente prorogata ai sensi del
precedente articolo 2.1.1;

- dichiara e garantisce di avere regolarmente saldato tutte
le imposte attinenti al "Terreno", non ricomprendendosi nel
presente punto i contributi consortili;

- si obbliga a regolare il pagamento di tali imposte e oneri
fino alla data dell'atto notarile ricognitivo
dell'avveramento delle "Condizioni Sospensive" o, nel caso di
rinuncia da parte della "Promittente acquirente" ad una o
entrambe le "Condizioni Sospensive", alla "Data Ultima di
Avveramento", come eventualmente prorogata ai sensi del
precedente articolo 2.1.1, si impegna al pagamento di tutte
le tasse e oneri riguardanti le porzioni di "Terreno" che,
per vincolo di legge e/o in virtù di
un'ordinanza/provvedimento di qualsiasi autorità competente
sia tenuto a corrispondere in qualità di proprietario del
"Terreno"; a tal riguardo, la "Promittente acquirente" prende
atto del fatto che nulla di quanto previsto nel presente
"Contratto" è volto a precludere, in alcun modo, l'esercizio
della tutela giurisdizionale da parte del "Promittente
venditore", nel caso in cui lo stesso dovesse ritenere che

gli importi, gli oneri o i contributi richiesti da qualsiasi

ente e/o autorità non siano dovuti;

- dichiara e garantisce che la stipula del presente "Contratto" non viola alcun divieto o limite imposto per legge (inclusa quella fiscale) o derivante da accordi (scritti o verbali, di qualsivoglia contenuto) con terzi, di cui è o diventi una parte;

- dichiara e garantisce che fino ad oggi non è stato trascritto nei Registri Immobiliari alcun provvedimento accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva e che il "Terreno" non ricade in territori i cui soprassuoli boschivi siano stati percorsi dal fuoco nel tempo previsto dalla Legge 21 novembre 2000, n.353.

5.2 Con riferimento a quanto dichiarato e garantito, e agli impegni assunti, ai sensi del precedente articolo 5.1, il "Promittente venditore" si impegna sin d'ora a manlevare e tenere indenne la "Promittente acquirente" da qualsiasi danno, spesa, onere, passività, pretesa, azione o costo avanzata da terzi collegata in qualsiasi modo al "Terreno" e/o derivante dalla non veridicità, incompletezza o non correttezza di quanto sopra dichiarato e garantito o all'inadempimento degli obblighi ivi assunti. Le "Parti" concordano che il limite massimo di responsabilità del "Promittente venditore", rispetto al presente "Contratto", ai sensi del presente articolo 5.2, è pari ad Euro centomila/00

(Euro 100.000,00=).

5.3 Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, si allega in originale sotto la lettera "C" al presente atto il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il "Terreno", rilasciato dal Comune di Regalbuto in data 9 marzo 2022.

La "Promittente acquirente" prende atto delle caratteristiche del "Terreno" e del certificato di destinazione urbanistica allegato al presente "Contratto". Il "Promittente venditore" non garantisce in alcun modo l'idoneità del "Terreno" allo svolgimento delle attività che la "Promittente acquirente" intende svolgervi. Resta altresì inteso che la "Promittente acquirente" non ha alcun diritto di modificare la destinazione urbanistica del "Terreno"; fermo restando il divieto appena menzionato, ove la destinazione urbanistica del "Terreno" dovesse mutare, per le attività svolte in connessione con il presente "Contratto", la "Promittente acquirente" sosterrà tutti i costi fiscali aggiuntivi che dovessero derivare al "Promittente venditore" in ragione di tale modifica.

La "Promittente acquirente" prende atto del fatto che nel "Terreno" sono presenti delle tubazioni e relativi punti di erogazione idrica del Consorzio di Bonifica 6 Enna.

La "Promittente acquirente" prende altresì atto che il

Consorzio di Bonifica 6 Enna ha una servitù di passaggio per la manutenzione delle predette tubazioni e punti di erogazione. La "Promittente acquirente" prende atto dell'esistenza di un diritto di servitù di passaggio a favore dell'area individuata nel Catasto Terreni del Comune di Regalbuto al foglio 100, particelle 5 e da 9 a 17.

Articolo 6) Comunicazioni - Elezione del domicilio

6.1 Ogni comunicazione prescritta da, o relativa al presente "Contratto", si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata:

- a mezzo lettera raccomandata a mani o con avviso di ricevimento, o
- tramite corriere, o
- trasmessa a mezzo PEC, in tutti i casi anticipati via email ordinaria, ai seguenti indirizzi:

a) per il "Promittente venditore":

Viale XX Settembre 51, Catania 95128 (CT),

PEC: giuseppesollima@pec.it

b) per la "Promittente acquirente"

Via Statuto 10, Milano 20121 (MI),

PEC: flynispv6srl@legalmail.it

L'invio di ogni comunicazione si riterrà validamente avvenuto:

- nel caso di invio a mezzo lettera raccomandata a mani o con avviso di ricevimento, ovvero invio tramite corriere, alla data indicata, rispettivamente, nella ricevuta firmata dal

ricevente o nell'avviso di ricevimento;

- nel caso di trasmissione a mezzo PEC, alla data indicata nella notifica di accettazione.

Ciascuna delle "Parti" potrà modificare il proprio recapito inviandone comunicazione all'altra parte mediante una delle modalità indicate nel presente articolo.

6.2 Ciascuna delle "Parti" elegge domicilio ai fini previsti dalla legge agli indirizzi sopra indicati, come eventualmente modificati ai sensi di quanto ivi previsto.

Articolo 7) Costi e imposte

7.1 I costi notarili relativi alla stipula del presente "Contratto" e di tutti gli atti ad esso connessi o da esso conseguenti e qualsiasi imposta, ivi incluse a titolo esemplificativo e non esaustivo, le imposte di registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente "Contratto" e di tutti gli atti ad esso connessi o da esso conseguenti saranno sostenute da e resteranno a carico della "Promittente acquirente".

7.2 Senza pregiudizio per quanto precede, i costi sostenuti dalle "Parti" in relazione alla preparazione e alla stipula del presente "Contratto" e dei suoi allegati (ivi inclusi, a mero titolo esemplificativo, i costi dei consulenti professionali) saranno a carico della parte che li ha sostenuti.

Articolo 8) Dichiarazioni ai sensi del DL 223/2006

Con riferimento al disposto dell'art.35, comma 22, del Decreto Legge n.223 del 4 luglio 2006, ed alla relativa Legge di conversione, i componenti, previo richiamo da me Notaio fatto, ex artt. 3 - 76 D.P.R. 445/2000, sulle sanzioni previste dalla Legge per le dichiarazioni false o reticenti, sotto la propria personale responsabilità dichiarano:

- Sollima Giuseppe che per la stipula del presente "Contratto" non si è avvalso dell'attività di mediatori, anche occasionali;

- Orzan Andrea Matteo, nella qualità:

- che per la stipula del presente "Contratto" la "Promittente acquirente" si è avvalsa dell'attività di mediazione di Caldarella Antonino, nato a Paternò (CT) il diciotto marzo millenovecentocinquantatre, (C.F. CLD NNN 53C18 G371A);

- che le spese di mediazione sono state determinate in Euro millecinquecento/00 (Euro 1.500,00=), oltre I.V.A. come per Legge, per ogni Mwp di potenza di impianto autorizzato e gli saranno versate versato entro trenta (30) giorni dalla data di sottoscrizione dell'atto di avveramento delle "Condizioni Sospensive" indicate all'articolo 2.1.1. mediante bonifico bancario.

Articolo 9) Legge regolatrice - Risoluzione delle controversie

9.1 Il presente "Contratto" è regolato dalla Legge Italiana e deve essere interpretato in conformità alla stessa.

9.2 Eventuali controversie che dovessero insorgere fra le

"Parti" in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente "Contratto" saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Tribunale di Milano, con l'espressa esclusione di ogni altro Tribunale concorrente o alternativo.

Articolo 10) Miscellanea

10.1 Il presente "Contratto" costituisce e regola l'intero accordo tra le "Parti", sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto il "Terreno".

10.2 Nessuna modifica al presente "Contratto" sarà vincolante fra le "Parti" se non effettuata per iscritto fra le stesse.

10.3 Le "Parti" si danno reciprocamente atto e convengono che qualunque tolleranza, anche reiterata, di inadempimenti o ritardati adempimenti non potrà in alcun modo essere interpretata come tacita modifica, abrogazione o rinnovazione delle obbligazioni e dei diritti nascenti dal presente "Contratto".

10.4 Nel caso in cui una o più delle previsioni contenute nel presente "Contratto" dovessero essere, in tutto o in parte, dichiarate nulle o invalide, tale vizio non comporterà la nullità o l'invalidità delle restanti previsioni del presente "Contratto". In tale eventualità le "Parti" definiranno in buona fede previsioni sostitutive di quelle

nulle od invalide, aventi contenuto ed effetti quanto più
equivalenti a quelle oggetto di sostituzione, al fine di
preservare la validità e la generale economia del presente
"Contratto".

10.5. Il "Promittente venditore" attribuisce alla
"Promittente acquirente" la facoltà di cedere il presente
"Contratto", anche nell'ipotesi di cessione di azienda o di
ramo di essa, a terzi. A tal fine, la "Promittente
acquirente" dovrà comunicare al "Promittente venditore", a
mezzo raccomandata a/r, ovvero via PEC, la propria volontà di
cedere il contratto, indicando nella medesima comunicazione
il cessionario, il quale subentrerà nei diritti e negli
obblighi del "Promittente acquirente".

10.6 Le "Parti", di comune accordo, convengono che il
presente atto sarà registrato nei termini e trascritto presso
l'Ufficio del Territorio di Enna ed esonerano il competente
Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità
al riguardo.

Ai sensi della Legge 52/1985, in relazione al regime
patrimoniale di cui alla Legge 19 maggio 1975, n.151, il
comparsente Sollima Giuseppe dichiara di essere coniugato e
di trovarsi in regime di separazione dei beni con il coniuge.

Le spese del presente atto, dipendenti e consequenziali, a
carico della "Promittente acquirente".

I comparsenti dichiarano di avere conoscenza degli allegati e

rinunziano, di comune accordo tra loro e con il mio consenso,
alla lettura degli stessi.

Richiesto,

io Notaio ho redatto quest'atto, scritto a mia cura da
persona di mia fiducia ed in poca parte di mio pugno e da me
letto ai comparenti, che interpellati lo approvano e lo
sottoscrivono alle ore dodici e cinquanta minuti primi.

Consta di otto fogli dei quali occupa ventotto pagine per
intero e fin qui della ventinovesima.

F.to: Giuseppe Scilima; Andrea Matteo Orzan nella qualità;
Giuseppe Boscarino Notaio.

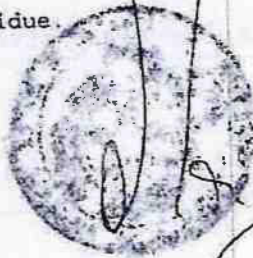
AL CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI

CATANIA E CALTAGIRONE

Il sottoscritto Giuseppe Boscarino, Notaio in Catania con studio in Corso Italia 104, con la presente chiede un permesso di assenza di un mese, per motivi personali, a decorrere dal ventuno maggio duemilaventidue e chiede altresì che gli venga nominato quale coadiutore temporaneo la Dott.ssa Iole Boscarino, Notaio in Catania, che sottoscrive per accettazione.

Catania, li nove maggio duemilaventidue.

Con ogni osservanza



*Per accettazione
Catania, li nove maggio duemilaventidue*

Iole Boscarino



È copia autentica, spedita in conformità all'art. 10 della Legge n. 30 del 28/2/1908, sottoscritta a norma di Legge, che si rilascia per uso amministrativo
Consta di 30 pagine.
Catania 5 luglio 2022

