

PROGETTO AGRIVOLTAICO " FRAGAGNANO "



REGIONE PUGLIA



PROVINCIA DI BRINDISI



COMUNE DI MESAGNE



COMUNE DI S. DONACI



COMUNE DI CELLINO S. MARCO

PROGETTO:

COSTRUZIONE ED ESERCIZIO DI UN IMPIANTO AGRIVOLTAICO E DELLE OPERE ED INFRASTRUTTURE CONNESSE DENOMINATO "FRAGAGNANO", SITO NEI COMUNI DI MESAGNE (BR), SAN DONACI (BR) E CELLINO SAN MARCO (BR), CON POTENZA NOMINALE COMPLESSIVA PARI A 60.000,00 KWN E POTENZA DI PICCO (POTENZA MODULI) PARI A 66.000,52 KWP.

PROGETTISTI:



NGVEPROGETTI s.r.l.
IMMAGINIAMO IL FUTURO

Via Federico II Svevo n.64
72023, Mesagne (BR)
PEC: ingveprogetti@pec.it

Coordinatore Tecnico del Progetto:
Ing. Giorgio Vece



COMMITTENTE:



AMBRA SOLARE 21 S.r.l.

Sede legale e Amministrativa:
Via Tevere 41,
00198 Roma (RM)
PEC: ambrasolare21@legalmail.it

Titolo elaborato: Disponibilità Aree

Tav:

1 / 1

Codice Elaborato: 5ISA3S2_PianoEsproprio_05

Scala:

N°	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
00	SETTEMBRE 2022	PRIMA EMISSIONE	ING. GIORGIO VECE	ING. GIORGIO VECE	

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data __/__/2021

Tra

La Sig.ra ALBANESE MARIA MATERDOMINE nata a MESAGNE (BR) il 03/04/1945; ivi domiciliata in via Sasso n.47 ; codice fiscale LBNMMT45D43F152R;

Il Sig. ROMANO CARMINE MICHELE nato a MESAGNE (BR) il 09/02/1981; ivi domiciliato in via Sasso n. 47; codice fiscale RMNCMN81B09F152Z;

(di seguito “**Promittente Venditrice**”)

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

(di seguito “**Promissaria Acquirente**” e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le “**Parti**”)

Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 50 megawatt (“**MW**”) (di seguito, l’“**Impianto**”) nel Comune di Mesagne e San Donaci (BR);
- (b) la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per 00,48,60 ettari, (di seguito, il “**Fondo**”);

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	117	80	
Totale	-	-	00,48,60

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell’Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub* **Allegato A** – “**Planimetria**”);
- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Albanese Maria Materdomine M. x Romano Carmine Michele M.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 17.010 corrispondenti a euro 35.000,00 per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il "Prezzo"); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:
- (a) Euro 500,00 (cinquecento/00), pari a 500,00 euro ad ettaro idoneo, all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, a titolo di caparra confirmatoria;
 - (b) il saldo del Prezzo, pari a euro 16.510 (sedecimilacinquecentodieci/00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 1 (una) volta, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi. Entro i 15 (quindici) giorni successivi alla attivazione della proroga, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 1.000,00 (mille /00) (da intendersi per la proroga di 12 mesi (dodici)). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 30 (trenta)

Romano Coramine
Maria M.

giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.

- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarevi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo.
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del

Alba Maria - M. Romano Consumi edb

diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.

- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno, a cura e spese della promissaria acquirente resi liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire, entro 30 gg dalla firma definitiva del presente contratto, l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.
- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

Stefano Maria M. Romano Esquire M.

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell'Impianto.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell'art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente
- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Alfonso Maria M. Romano Esposito del

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

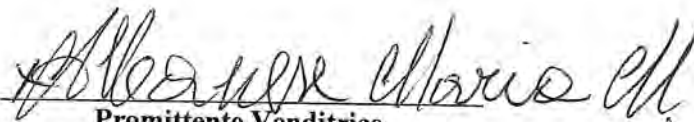
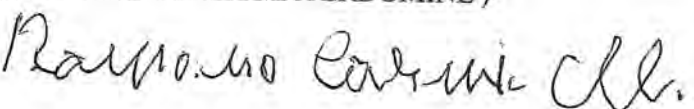
se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice ROMANO CARMINE MICHELE ALBANESE MARIA MATERDOMINE Email: [•] Pec: [•]
---	---

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

*** **

Ambra Solare 21 srl
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)


Promittente Venditrice
(ROMANO CARMINE MICHELE
ALBANESE MARIA MATERDOMINE)


CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data __/__/2021

Tra

Il Sig. BOCINA CARLO nato a MESAGNE (BR) il 04/11/1966; ivi domiciliato in via Falavogna n.6; codice fiscale BNCCL66S04F152W;

La Sig.ra BOCINA CARMELA nata a MESAGNE (BR) il 07/11/1958; ivi domiciliato in via Umbria n. 3 ; codice fiscale BCNCML58S47F152S;

Il Sig. BOCINA VITO nato a MESAGNE (BR) il 13/04/1963; ivi domiciliato in via Torre Santa Susanna n. 132 ; codice fiscale BCNVTI63D13F152J;

(di seguito “**Promittente Venditrice**”)

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma , P.IVA 16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

(di seguito “**Promissaria Acquirente**” e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le “**Parti**”)

Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 50 megawatt (“**MW**”) (di seguito, l’“**Impianto**”) nel Comune di Mesagne e San Donaci (BR);
- (b) la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per 1,50,71 ettari, (di seguito, il “**Fondo**”);

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	117	142	
Mesagne	117	100	
Mesagne	117	145	
Mesagne	117	143	
Mesagne	117	146	
Totale	-	-	1,50,71

- (c) la realizzazione dell'Impianto interessa un'area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell'Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell'estratto di mappa che si allega *sub Allegato A* – "Planimetria");
- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.
- (e) I terreni del presente contratto sono stati concessi in regime di locazione dalla Promittente Venditrice al sig. Bocina Carlo nato a MESAGNE (BR) il 04/11/1966 ivi domiciliato in Via Falavogna n. 6, codice fiscale BCNCR66S04Fa52w con contratto registrato in Brindisi il 15-03-2020 con n. 001011 serie 3T, la cui scadenza è fissata per il 05-03-2035;
- (f) Il sig. Bocina Carlo, che interviene nel presente contratto anche come parte venditrice si obbliga a risolvere detto contratto di affitto entro 30 giorni a partire dalla data del 18-11-2023 qualora la promissaria acquirente ne faccia richiesta.
- (g) La promittente venditrice accetta oggi per allora la eventuale risoluzione del contratto nei termini previsti dal precedente punto f);

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 52.748,50 corrispondenti a euro 35.000,00 per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il "Prezzo"); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:
 - (a) euro 1.507,00 (millecinquecentosette/00) all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, sempre a titolo di caparra confirmatoria e comunque entro 90 giorni dalla firma del presente;
 - (b) il saldo del Prezzo, pari a euro euro 51.241,50 (cinquantunomiladuecentoquarantuno/50), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 1 (una) volta, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi. Entro i 15 (quindici) giorni successivi alla attivazione della proroga, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 1.507,00 (millecinquecentosette/00) (da intendersi per la proroga di 12 mesi (dodici)). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciare tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo.

- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno, a cura e spese della promissaria venditrice, liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire, entro 30 gg dalla firma del presente contratto, l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data

corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.

- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell'Impianto.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell'art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente

- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice BOCINA CARLO BOCINA CARMELA BOCINA VITO Email: [•] Pec: [•]
---	---

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

** * **

Ambra Solare 21 srl
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

Promittente Venditrice
(BOCINA CARLO
BOCINA CARMELA
BOCINA VITO)

Pablo Boes

IBAN BOCCINA CARLO

172350306979213100000001705

INTESA SAN PAOLO

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il “Contratto”) è sottoscritto in data 25/_09/2021

Tra

Il Sig. BUCCOLIERIO FRANCO nato a MESAGNE (BR) il 21/05/1975; ; residente in Torre Santa Susanna ; codice fiscale BCCFNC75E21F152E;

(di seguito “Promittente Venditrice”)

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

(di seguito “Promissaria Acquirente” e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le “Parti”)

Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare (di seguito, l’“**Impianto**”) nel Comune di Mesagne e San Donaci (BR);
- (b) la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per 1,9090 ettari, (di seguito, il “**Fondo**”);

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	117	88	0,2605
Mesagne	117	89	0,6690
Mesagne	117	90	0,4860
Mesagne	117	101	0,4434
Mesagne	117	102	0,0335
Mesagne	117	144	0,0166
Totale	-	-	1,9090

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell’Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub* **Allegato A** – “**Planimetria**”);

- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

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

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si promette di vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette di acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa e dall'estratto catastale allegato (ALLEGATO 3) all'esito del positivo verificarsi della condizione sospensiva di cui al successivo Articolo 3, dietro il pagamento del corrispettivo (il Prezzo) di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 66.815,00 (sessantaseimilaottocentoquindici) corrispondenti a euro 35.000,00 (trentacinquemila) per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il "Prezzo"); Il pagamento avverrà con le seguenti modalità:
- (a) euro 954,50 (novecentocinquantaquattro/50) verranno corrisposti all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, a titolo di caparra confirmatoria;
 - (b) il saldo del Prezzo, pari a euro euro 65.860,50 (sessantacinquemilaottocentosessanta/50), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche, in ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del progetto esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente Contratto. In tal caso

l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 L'esecuzione del presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 48 (quarantotto) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice, entro la scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 954,50 (novecentocinquantaquattro/50) (da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici) mesi, in misura cioè corrispondente a euro 500,00 (cinquecento) per ettaro di superficie utile). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarevi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3 o dalla comunicazione di cui all'art. 3.4, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso rispetto a quello previsto per la stipula.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si

- intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo e a produrre in tempo utile per la compravendita definitiva tutti i certificati necessari per la stipula dell'atto definitivo.
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso scritto della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e senza alcuna motivazione; in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.
- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente.
- 8.2 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e il nuovo cessionario.

- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente
- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice BUCCOLIERO FRANCO Email: [•] Pec: [•]
---	---

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparendo innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

*** **

Ambra Solare 21 srl

Promittente Venditrice

(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

(BUCCOLIERI FRANCO)

Bene in Gesù

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data 25/09/2021

Tra

Il Sig. CAPOCCIA ANTONIO nato a SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR) il 15/10/1963; residente a Gallipoli in via Scalelle n. 68 ; codice fiscale CPCNTN63R15I066F;

Il Sig. CAPOCCIA GIOVANNI nato a SAN PIETRO VERNOTICO (BR) il 09/05/1962; residente in San Pancrazio Salentino in via Dei Tigli n. 19 ; codice fiscale CPCGNN62E09I119L;

La Sig.ra CAPOCCIA MARIA ANTONIETTA nata a SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR) il 22/12/1969; ivi domiciliata in via Dei Tigli n. 23 ; codice fiscale CPCMNT69T62I066Z;

Il Sig. CAPOCCIA SALVATORE nato a SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR) il 22/12/1969; ivi domiciliato in via Cialdanini n.146 ; codice fiscale CPCSVT69T22I066R;

Il Sig. CAPOCCIA VINCENZO nato a MANDURIA (TA) il 18/08/1975; residente a Lecce in via Daniele Paladini n. 16 ; codice fiscale CPCVCN75M18E882E;

(di seguito “**Promittente Venditrice**”)

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

(di seguito “**Promissaria Acquirente**” e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le “**Parti**”)

Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare (di seguito, l’“**Impianto**”) nel Comune di Mesagne e San Donaci (BR);
- (b) la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per 0,5123 ettari, (di seguito, il “**Fondo**”);

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	117	133	0,0956
Mesagne	117	134	0,2018
Mesagne	117	135	0,2129

<i>Totale</i>	-	-	0,5123
---------------	---	---	--------

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell’Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub* **Allegato A** – “Planimetria”);
- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

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

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si promette di vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette di acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell’art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa e dall’estratto catastale allegato (ALLEGATO 3) all’esito del positivo verificarsi della condizione sospensiva di cui al successivo Articolo 3, dietro il pagamento del corrispettivo (il Prezzo) di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 17.930,50 (diciassettemilanovecentotrenta/50) corrispondenti a euro 35.000,00 (trentacinquemila) per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il “Prezzo”); Il pagamento avverrà con le seguenti modalità:
- (a) euro 256,00 (duecentocinquantesi/00) verranno corrisposti all’atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, a titolo di caparra confirmatoria;
- (b) il saldo del Prezzo, pari a euro euro 17.674,35 (diciassettemilaseicentoquarantasette e trentacinque /00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).

- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche, in ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del progetto esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 L'esecuzione del presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 48 (quarantotto) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice, entro la scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 256,00 (duecentocinquantasei/00) (da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici) mesi, in misura cioè corrispondente a euro 500,00 (cinquecento) per ettaro di superficie utile). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3 o dalla comunicazione di cui all'art. 3.4, presso il notaio indicato

dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all' Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso rispetto a quello previsto per la stipula. .

- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo e a produrre in tempo utile per la compravendita definitiva tutti i certificati necessari per la stipula dell'atto definitivo.
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso scritto della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i

vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell’Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell’obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e senza alcuna motivazione; in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.
- 6.2 Ai fini dell’esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell’Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d’ora, ai sensi dell’art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente.
- 8.2 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di

risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e il nuovo cessionario.

- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente
- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice CAPOCCIA ANTONIO CAPOCCIA GIOVANNI CAPOCCIA MARIA ANTONIETTA CAPOCCIA SALVATORE CAPOCCIA VINCENZO Email: [•] Pec: [•]
---	---

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c., comparendo innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

*** **

Ambra Solare 21 srl
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

Promittente Venditrice
CAPOCCIA ANTONIO
CAPOCCIA GIOVANNI
CAPOCCIA MARIA ANTONIETTA
CAPOCCIA SALVATORE
CAPOCCIA VINCENZO

Capoccia Salvatore
ANCHE IN RAPPRESENTANZA X
GLI ALTRI COSTITUITI

INTESTATO A: CAPOCCIA SALVATORE CAPRETTA GIUSI

VIA OSANNA 22
72026 SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR)

LE INDICHIAMO DUE DIVERSE COORDINATE:

- UNA DA UTILIZZARSI PER L'OPERATIVITA' ITALIANA DENOMINATA IBAN

IBAN IT87 J030 6979 2620 0460 0000 052

- L'ALTRA DA UTILIZZARSI PER L'OPERATIVITA' ESTERA CHE OLTRE ALLA MEDESIMA
COORDINATA IBAN, RIPORTERA' ANCHE IL CODICE BIC
(INDIRIZZO INTERNAZIONALE DI BANCA INTESA SANPAOLO)

IBAN IT87 J030 6979 2620 0460 0000 052

BIC BCITITMM

LE CONSIGLIAMO DI ANNOTARLE, CONSERVARLE CON CURA E DI COMUNICARLE AI
SUOI CORRISPONDENTI.

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE
DI DIRITTI DI SUPERFICIE E SERVITÙ**

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data 04/09/2021

Tra

CAPUTO MICHELE nato a SAN DONACI (BR) il 06/03/1966 e residente a
in via _____, codice fiscale
CPTMHL66C06H822Sdi stato civile _____

(di seguito il “**Proprietario**”)

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA
16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale
sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua
qualità di legale rappresentante

(di seguito, la “**Società**”)

(di seguito, il Proprietario e la Società ciascuno una “**Parte**” e congiuntamente le “**Parti**”).

Premesso che:

- (a) la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Cellino San Marco (BR) e Mesagne (BR), un impianto di produzione elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, *inverter*, cabine, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato, le cui caratteristiche costruttive e layout di massima sono indicate nell'Allegato A (l'“**Impianto**”);
- (b) il Proprietario ha la piena proprietà di un fondo (di seguito, il “**Fondo**”), identificato con i seguenti riferimenti catastali e dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità, che il Fondo di seguito indicato è nella sua piena disponibilità e pertanto ne può disporre in maniera piena ed esclusiva garantendo altresì che il predetto Fondo è libero e vacuo da persone e da cose, nonché senza alcuna iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, per aver il Proprietario regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'esercizio dei diritti di seguito concessi o comunque conseguenti alla esecuzione del presente atto.:

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)	Occupazione particella
San Donaci	22	31	2.62.12	totale
San Donaci	21	23	1.77.73	totale
San Donaci	21	24	0,11,24	totale
San Donaci	21	29	2.62.50	totale
San Donaci	21	40	0.96.57	totale

San Donaci	21	42	0.65.68	totale
San Donaci	21	43	3.53.07	totale
San Donaci	21	45	5.77.69	totale
San Donaci	21	49	1.00.60	totale
San Donaci	21	73	0.86.60	totale
San Donaci	21	74	0.20.78	totale
San Donaci	21	3	0.25.29	totale
San Donaci	21	40	0.01.35	totale
San Donaci	21	51	00.23.00	totale
totale			20.64.22	

- (c) la Società intende installare sulle porzioni di terreno individuate nella planimetria di cui all'Allegato B, "Planimetria" un impianto fotovoltaico e opere connesse e pertanto intende acquisire dal Proprietario il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connesse e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico. . Allo scopo intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico
- (d) il Proprietario, nei termini e alle condizioni di cui al presente Contratto, è disponibile ad attribuire la disponibilità materiale e giuridica del Fondo alla Società, concedendo in favore della stessa il diritto di superficie, ossia il diritto di realizzare l'Impianto sul Fondo conservandone la proprietà, e le menzionate servitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte vincolante del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 (Costituzione del diritto di superficie)

- 1.1 Il Proprietario promette e si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 953 e ss. c.c. in favore della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il diritto di superficie consistente nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato A (il "Diritto di Superficie"). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso. Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in questa fase sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula degli atti definitivi, La Società comunicherà al Proprietario le eventuali variazioni al posizionamento dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'impianto stesso.
- 1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 32 (trentadue) anni.
- 1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e di complessivi 37 (trentasette) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà




tenuta a inviare una comunicazione al Concedente, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'originario termine. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (*i.e.*, per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1), *mutatis mutandis*.

Articolo 2 (Costituzione delle servitù)

2.1 Il Proprietario promette di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell'interesse della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. –, le seguenti servitù:

- (i) servitù di elettrodotto interrato, per la trasmissione dell'energia prodotta dall'Impianto fino alla linea elettrica pubblica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione, come meglio evidenziata nella Planimetria di cui all'Allegato B. La servitù di elettrodotto conferirà alla Società la facoltà di realizzare altresì i lavori sommariamente rappresentati nell'Allegato A;
- (ii) servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni del Fondo ove insisterà l'Impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell'Allegato B, attraverso tracciati già esistenti o da realizzarsi;

(di seguito, congiuntamente, le "Servitù"). La Società avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esigenze operative dell'Impianto.

2.2 Le Servitù saranno costituite a far data dalla stipula del Contratto Definitivo, ai sensi del successivo Articolo 4, per un periodo di 32 (trentadue) anni. Alla scadenza, la Società avrà un diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare le Servitù del tutto analogo a quello di rinnovo del Diritto di Superficie ai sensi del precedente Punto 1.3, che si intende qui ritrascritto *mutatis mutandis*.

Articolo 3 (Disposizioni comuni al Diritto di Superficie e alle Servitù)

3.1 Rimarranno a carico della Società tutte le spese necessarie per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.

3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell'Impianto non comportano l'estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo impianto con caratteristiche analoghe all'Impianto.

3.3 È escluso in ogni caso in favore del Proprietario qualsiasi diritto sull'Impianto e sulle opere realizzate dalla Società e comunque su ogni altro bene della Società o di terzi che si trovi sul Fondo.




Articolo 4
(Condizione Sospensiva)

- 4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso del termine di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento dell'Autorizzazione Unica ai sensi del D.lgs. 387/2003, nel termine di cui al successivo Punto 4.2, senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione all'Autorizzazione medesima nei tempi previsti dalla legge.
- 4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto (e cioè entro il 31/08/2023), fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Proprietario, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) e fino a un massimo di totali 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (e cioè entro e non oltre il 31/08/2025). All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Proprietario una ulteriore Caparra di importo pari a euro 4.000,00, salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla Caparra nel presente Contratto si intenderà alla Caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.
- 4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 (tanto quello originario di 24 mesi quanto quello eventualmente prorogato) senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la Caparra verrà trattenuta dal Proprietario a titolo di indennizzo.
- 4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 4 è posta nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta al Proprietario, ai sensi del successivo Articolo 12.
- 4.5 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche, in ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del progetto esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato.
- 4.6 Il Proprietario si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del presente contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate di sua proprietà ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.

Articolo 5
(Stipula del Contratto Definitivo)

- 5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il "**Contratto Definitivo**"), nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il notaio indicato dalla Società tramite comunicazione scritta al Proprietario, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.



- 5.2 Il Proprietario, si obbliga a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la sua piena proprietà del Fondo in tempo utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali diritti, pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle Servitù. Il Proprietario acconsente a che il termine per la stipula del Definitivo possa essere posticipato per 30 (trenta) giorni dalla Società, in caso lo impongano particolari esigenze tecniche, non dipendenti esclusivamente dalla volontà della medesima Società.
- 5.3 Dietro richiesta del Proprietario, la Società potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto 5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Proprietario possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora però la Società preferisca procedere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Punto 5.1, il Proprietario avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 5.4 In caso di mancata sottoscrizione del Definitivo ai sensi del presente Contratto per fatto imputabile alla Società, il Proprietario avrà diritto a ritenere la Caparra (come eventualmente integrata alla data dell'inadempimento).

Articolo 6 (Smantellamento dell'Impianto)

- 6.1 Alla scadenza del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente rinnovati), la Società sarà tenuta a rimuovere l'Impianto, ripristinando lo stato del Fondo *ante-operam* in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Autorizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescrizioni amministrative come tempo per tempo applicabili.
- 6.2 Resta inteso che gli obblighi di ripristino del Fondo di cui al precedente Punto 6.1 non includono obblighi di ripiantumazione o di ulteriore ripristino agronomico, fatte salve eventuali diverse previsioni di legge o prescrizioni amministrative.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi della normativa regionale attualmente vigente, la Società è tenuta a consegnare alla Regione Puglia una fideiussione, a garanzia degli obblighi di ripristino di cui al presente Articolo 6. La Società si impegna, nei limiti di compatibilità con la normativa tempo per tempo vigente, a inserire il Proprietario quale ulteriore garantito nella medesima fideiussione. Le Parti convengono che, qualora l'obbligo *ex lege* di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un'equivalente garanzia in favore del Proprietario, per le medesime finalità.

Articolo 7 (Clausola penale)

Le Parti, in considerazione degli investimenti ingenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Società, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo assunto dal Proprietario ai sensi del precedente Articolo 5, lo stesso sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale,



una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva in ogni caso la prova del maggior danno.

Articolo 8
(Corrispettivi e caparra confirmatoria)

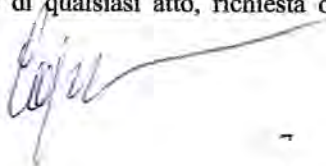
- 8.1 La Società si impegna a corrispondere al Proprietario il seguente importo, a titolo di caparra confirmatoria (definiti, congiuntamente ai corrispettivi delle eventuali proroghe, complessivamente, la "Caparra"):
- (i) euro 10.330,00 (diecimilatrecentotrenta) corrispondenti ad euro 500,00 ad ettaro, all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai fini della relativa trascrizione ai sensi del successivo Articolo 12.3, da corrispondere integralmente entro e non oltre la data della relativa stipula;
- 8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Proprietario in un'unica soluzione, a titolo di corrispettivo per la costituzione per trentadue anni del Diritto di Superficie e delle Servitù, un importo complessivo di euro , 786.000,00 (settecentottantaseimila). Detto importo è stato calcolato e concordato, allo scopo di attualizzare l'intero corrispettivo annuale per tutta la durata del diritto di superficie, per ettaro di superficie utile, fatto salvo quanto previsto all'art. 4.5 (il "Corrispettivo").
- 8.3 Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo pattuito con il presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come l'equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alla disponibilità da parte della Società del terreno per le finalità sopra descritte.
Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del Proprietario di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società.
Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del Proprietario dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto impianto, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.
- 8.4 Le Parti concordano che qualora, successivamente alla scadenza del primo periodo di durata di 32 (trentadue) anni, i Diritti di Superficie e Servitù siano rinnovati per ulteriori 5 (cinque) anni, il Corrispettivo da corrispondersi sarà pari ad euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) ad ettaro per anno rivalutato alla data dell'eventuale rinnovo in misura pari al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie, operai e impiegati (FOI).
- 8.5 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Proprietario potranno essere effettuati mediante bonifico bancario sul C/C allo stesso intestato, presso la banca _____, contraddistinto da IBAN _____, ovvero sul diverso conto corrente tempestivamente indicato con le modalità di cui al successivo Articolo 12.

Articolo 9
(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Proprietario)

- 9.1 Il Proprietario, dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità:



- (a) di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo, nonché il suo possesso indisturbato;
 - (b) che alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di quello definitivo, non esisteranno iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico;
 - (c) che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo (come da Certificati di Destinazione Urbanistica, consegnati dal Proprietario alla Società) e alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo.
- 9.2 Il Proprietario dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente risulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecnico-costruttive della Società.
- 9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Proprietario concede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento al Fondo, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi necessari, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del Proprietario. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le colture eventualmente ivi insistenti.
- 9.4 Il Proprietario si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'autorizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore della medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore scomodità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione, alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in generale, all'esercizio dei diritti scaturenti dal Contratto e/o dal Contratto Definitivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dal Proprietario ai sensi del presente Punto 9.4, il medesimo Proprietario sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno.
- 9.5 La Società, quale esclusiva titolare di diritti sull'Impianto e relative opere accessorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad oggetto l'Impianto (e/o le opere accessorie).
- 9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Proprietario si impegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo del Fondo (in tutto o in parte) a terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causi le pattuizioni di cui al presente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Proprietario si impegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Definitivo.
- 9.7 Il Proprietario consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o concessione per l'esercizio e la realizzazione dell'Impianto sul Fondo e si impegna a intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse necessaria in qualità di



Proprietario del Fondo, oltre a fornire le eventuali deleghe in favore delle Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per realizzare l'Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società, nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico della Società.

- 9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie del Proprietario di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto s'intenderà immediatamente risolto tra le Parti ex art. 1456 c.c. e il Proprietario sarà tenuto a corrispondere una penale di importo pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno. Il Contratto Definitivo conterrà analoghe garanzie a tutela della Società.
- 9.9 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. Il Proprietario dovrà esibire l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. Il Proprietario si obbliga altresì, ad espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 10 (Recesso)

- 10.1 La Società potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento senza giustificazione alcuna e, in tal caso, il Proprietario avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte dalla Società, quale corrispettivo ai sensi dell'art. 1373 co. 3 c.c.
- 10.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Società sarà tenuta a inviare al Proprietario una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, ai sensi dell'Articolo 12 che segue.
- 10.3

Articolo 11 (Cessione del Contratto)

- 11.1 Il Proprietario acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Società a soggetti terzi.
- 11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione al Proprietario ai sensi dell'art. 1407 c.c.
- 11.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà richiedere al Proprietario, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra il medesimo Proprietario e il nuovo cessionario

- 11.4 Il Proprietario si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.
- 11.5 La società, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.
- 11.6 Il Proprietario acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla Società sul Terreno, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti al Proprietario.

Articolo 12 (Disposizioni varie)

- 12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà delle Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le Parti in merito al suo oggetto.
- 12.2 Comunicazioni - Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente validamente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettronica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata, sempreché sia indirizzata come segue:

se al Proprietario:
Caputo Michele
PEC: _____
E-mail: [*]

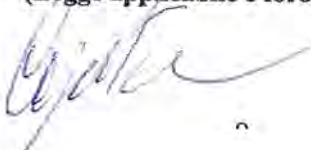
se alla Società:
Ambra Solare 21 srl
Via Tevere,41
00198 - Roma (RM)
Alla cortese attenzione di Pablo Otin e
Roberto Capuozzo
Email: pablo.otin@powertis.com e
roberto.capuozzo@powertis.com
PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it

- 12.3 Trascrizione del Contratto - Prima della stipula del Contratto Definitivo, il Concedente, dietro semplice richiesta della Società, si impegna a comparire innanzi al notaio individuato dalla Società ai fini della ripetizione del presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., dietro convocazione della Società con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

Articolo 13 (Spese ed oneri)

- 13.1 Le spese relative al presente Contratto e/o al Contratto Definitivo, ivi incluse le spese correlate all'eventuali trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni negli appositi registri pubblici, sono integralmente a carico della Società.

Articolo 14 (Legge applicabile e foro competente)



- 14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 14.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Powertis

Ambra Solare 21 S.r.l.
Via Tevere 41, 00198 Roma
C.F. e P.IVA 16109691002

Ambra Solare 21 srl



Proprietario

A 66
SQUINZANO

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il "Contratto") è sottoscritto in data __/__/2021

Tra

La Sig.ra CARIDDI ANNA nata a SALVE (LE) il 13/07/1942 e residente in Mesagne (BR)
in via Giulio Bechi n. 20, codice fiscale CRDNNA42L53H729G;

(di seguito "Promittente Venditrice")

e

Luminora Squinzano s.r.l., con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16074341005 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1632875, , capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

(di seguito "Promissaria Acquirente" e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le "Parti")

Premesso che:

- la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 20 megawatt ("MW") (di seguito, l'"Impianto") nel Comune di Mesagne e Brindisi (BR);
- la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), riportato in catasto al Foglio n° 110, Particelle n° 40, 43, 162, 73, 78 esteso catastalmente per 3,57 ettari (di seguito, il "Fondo");
- la realizzazione dell'Impianto interessa un'area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell'Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell'estratto di mappa che si allega sub Allegato A – "Planimetria");
- nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

Carri del
Luminora

2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 124.950,00 (centoventiquattromilanovecentocinquanta/00), corrispondenti a euro 35.000,00 (trentatremila) per ogni ettaro di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il "Prezzo"); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:

- euro 892,50 (ottocentonovantadueecinquanta/00), corrispondenti a euro 250,00 (duecentocinquanta) per ogni ettaro di superficie interessata, verranno corrisposti entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, a titolo di caparra confirmatoria;
- euro 892,50 (ottocentonovantadueecinquanta/00), corrispondenti a euro 250,00 (duecentocinquanta) per ogni ettaro di superficie interessata, all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, sempre a titolo di caparra confirmatoria e comunque entro 90 giorni dalla firma del presente;
- il saldo del Prezzo, pari a euro 123.165,00 (centoventitrecentosessantacinque/00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.

2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).

2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

2.4 Le Parti convengono che, qualora in base alle Autorizzazioni o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, la potenza dell'Impianto di cui alla Premessa (a) debba essere ridotta, la superficie del Fondo oggetto del presente Contratto potrà essere proporzionalmente ridimensionata con adeguamento proporzionale del Prezzo, della caparra confirmatoria e del corrispettivo per le eventuali proroghe ai sensi del successivo Punto 3.2.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.

3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 48

(quarantotto) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11, prima della scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 1.785,00 (millesettecentottantacinque/00) (da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici) mesi, in misura cioè corrispondente a euro 500,00 (cinquecento) per ettaro di superficie utile). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.

- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo.
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.

4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.

4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.

Articolo 5 – Clausola penale

5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e 1386 c.c.

6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

Caricchi Emma

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

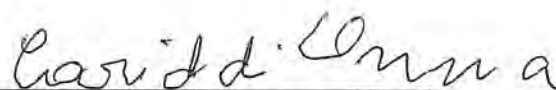
se alla Promissaria Acquirente: Luminora Squinzano S.r.l. Via Tevere, 41 00198 Roma Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto@powertis.com Pec: luminorasquinzanosrl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice Cariddi Anna Via Giulio Bechi 20 72023 Mesagne BR Email: patriziaguido77@gmail.com Pec: annacariddi@pec.it
--	--

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

*** **

Luminora Squinzano S.r.l.
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)



Promittente Venditrice
(Cariddi Anna)

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il "Contratto") è sottoscritto in data ~~/ / 2021~~ 25/1/2021

Tra

La Sig.ra **CARLUCCIO ANTONIA**, nata a Torre S. Susanna (BR) il 9 novembre 1961, (C.F.: CRLNTN61S49L2800), ivi residente alla via Prov.le San Pancrazio Salentino, n. 3/K; (di seguito "Promittente Venditrice")

e

Luminora Squinzano s.r.l., con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16074341005 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1632875, , capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante (di seguito "Promissaria Acquirente" e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le "Parti")

Premesso che:

- la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 20 megawatt ("MW") (di seguito, l'"**Impianto**") nel Comune di Mesagne e Brindisi (BR);
- la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), riportato in catasto al Foglio n° 116, Particelle n° 120, 131, 132, 133, 134, 148, 149, 4, 45, 46 e 87, nonché il diritto di enfiteusi sul terreno di cui al foglio 116, p.lle 113 e 115, nonché la nuda proprietà del fondo di cui al foglio 116, particelle 6 e 92. Il tutto esteso catastalmente per 8,00 ettari (di seguito, il "**Fondo**");
- la realizzazione dell'Impianto interessa un'area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell'Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell'estratto di mappa che si allega *sub* **Allegato A** - "**Planimetria**");
- nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo, nello stato di fatto in cui si trova, per averlo visto, esaminato ed approvato.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto del Contratto

Carluccio Antonia

- La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono, nello stato di fatto in cui si trova, per averlo visto, esaminato ed approvato.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 280.000,00 (duecentottantamila/00), corrispondenti a euro 35.000,00 (trentatremila) per ogni ettaro di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il “Prezzo”); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:
- euro 2.400,00,00 (duemilaquattrocento/00), corrispondenti a euro 300,00 (trecento/00) per ogni ettaro di superficie interessata, verranno corrisposti entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, a titolo di caparra confirmatoria;
 - euro 2.400,00,00 (duemilaquattrocento/00), corrispondenti a euro 300,00 (trecento/00) per ogni ettaro di superficie interessata, all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, sempre a titolo di caparra confirmatoria e comunque entro 90 giorni dalla firma del presente;
 - il saldo del Prezzo, pari a euro 275.200,00 (duecentosettantacinquemiladuecento/00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti convengono che, qualora in base alle Autorizzazioni o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, la potenza dell'Impianto di cui alla Premessa (a) debba essere ridotta, la superficie del Fondo oggetto del presente Contratto potrà essere proporzionalmente ridimensionata con adeguamento proporzionale del Prezzo, della caparra confirmatoria e del corrispettivo per le eventuali proroghe ai sensi del successivo Punto 3.2. Il tutto previa comunicazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 11, da effettuarsi entro tre mesi prima della scadenza di ogni termine (termine ultimo o termine ultimo prorogato). In caso di riduzione delle dimensioni del fondo, in base alle autorizzazione o alla capacità assegnata dal gestore della rete, con relativa riduzione della potenza dell'impianto, il Promissario Acquirente, oltre ad esso, si obbliga, in ogni caso, ad acquistare, alle medesime condizioni economiche, ha 3,00 aggiuntivi.

Carlo Antonio Auteri

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato (con esclusione dei previsti impegni di pagamento per caparra e proroghe del termine ultimo) al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto (termine ultimo). In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 6 (sei) mesi ciascuna, per totali 12 (dodici) mesi (termine ultimo prorogato). La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere recapitata alla Promittente Venditrice, entro 15 giorni prima della scadenza del termine al tempo corrente, con le modalità di cui al successivo Articolo 11. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 1.000,00 ad ettaro per ciascuna proroga di 6 (sei) mesi, per un totale di euro 8.000,00 complessivi per ognuna delle due proroghe. Qualora, nel rispetto dei previsti termini (art. 2, punto 2.4) dovesse essere intervenuta comunicazione di riduzione delle dimensioni del fondo da acquistare, la somma a versarsi sarà determinata in rapporto all'effettiva superficie utile (oltre ad ha 3,00 aggiuntivi). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale, salvo il danno ulteriore.
- 3.3 Decorso il termine ultimo prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2, senza che la condizione sospensiva si sia avverata, purché ciò non sia addebitabile, in nessun caso, a negligenze, inerzie, mancanze di qualunque tipo o altro della Promittente Acquirente, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarevi tramite comunicazione scritta da recapitarsi alla Promittente Venditrice entro 7 (sette) giorni dalla scadenza del termine ultimo o prorogato, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

Carlucci & Antonelli

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3 o dalla rinuncia alla stessa, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo.
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, senza arrecare danno, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso scritto della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti, da redigersi entro 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al superiore punto n. 4.1. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella

Carluccio Anteri

produzione della perizia di stima, oltre il detto termine di 30 giorni, non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo, salvo che detto ritardo non sia addebitabile, anche, alla medesima parte Promissaria Acquirente.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell’Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di inadempimento ingiustificato dell’obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe).

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente, qualora receda dal contratto per ragioni riconducibili ai procedimenti amministrativo-burocratici o progettuali, sarà tenuto a versare in favore della Promittente Venditrice un corrispettivo o indennizzo, ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e 1386 c.c., di euro 25.000,00 (venticinquemila/00), da cui decurtare le somme sino a tale data percepite a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2). Il medesimo corrispettivo-indennizzo sarà dovuto dalla Promissaria Acquirente alla Promittente Venditrice qualora la prima comunichi disdetta, di cui al superiore art. 3, punto 3.2, senza che la condizione sospensiva si sia realizzata, così impedendo la proroga del termine ultimo del contratto.
- 6.2 Ai fini dell’esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3, punto 3.3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato, con esclusione dei terreni di cui al foglio 116, p.lle 113, 115, 6 e 92, in relazione alle quali è titolare del diritto di enfiteusi per le prime due e della nuda proprietà per le altre due. A tal fine, parte Promittente Venditrice si impegna a realizzare l'affrancazione delle prime due particelle (113 e 115), nonché si obbliga a fare acquistare la piena proprietà delle altre due particelle (6 e 92) entro il termine di stipula notarile del contratto definitivo. Con le predette precisazioni, Parte Promittente Venditrice dichiara che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri

Carlo Alberto Auteri

vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge. La Parte Promissaria Acquirente, comunque, soggetto tecnico e competente in materia, dichiara di avere già svolto indagini preliminari ai suddetti fini, senza avere riscontrato l'esistenza di pesi, trascrizioni, ipoteche o altri vincoli pregiudizievoli sui ripetuti terreni.

- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell'Impianto. Degli obblighi e responsabilità derivanti dal contratto la Promissaria Acquirente ed il terzo cessionario del contratto risponderanno in solido.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell'art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente. In tal caso, garantirà e risponderà, comunque, in solido e senza condizioni, dell'esatto adempimento del contratto ad opera del nuovo Promissario Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, competenze del Notaio rogante, anche relative alle attività di cui al superiore art. 4, punto 4.5, sono a carico della Promissaria Acquirente
- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le

Carluccio Autone

spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente:

Luminora Squinzano S.r.l.

Via Tevere, 41

00198 Roma

Alla cortese attenzione di Pablo Otin e
Roberto Capuozzo

Email: pablo.otin@powertis.com e
roberto@powertis.com

Pec: luminorasquinzosrl@legalmail.it

se alla Promittente Venditrice

Carluccio Antonia c/o Avv. Antonio
Sanasi, con Studio in Torre S. Susanna,
via Giuseppe Penna n. 6.

Email: avvantonio.sanasi@libero.it

Pec:

sanasi.antonio@coabrindisi.legalmail.it

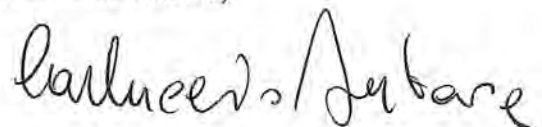
Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni. Il tutto, sempre, con spese e competenze ad esclusivo carico della Parte Promissaria Acquirente.

*** **

Luminora Squinzano S.r.l.
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

Promittente Venditrice
(Carluccio Antonia)



CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il "Contratto") è sottoscritto in data 25/11/2021

Tra

La Sig.ra CARLUCCIO MADIA ANNA nata a TORRE SANTA SUSANNA, il 21/11/1967 ed ivi residente alla via Attilio Calabrese n. 45, codice fiscale CRLMNN67S61L280G; (di seguito "Promittente Venditrice")

e

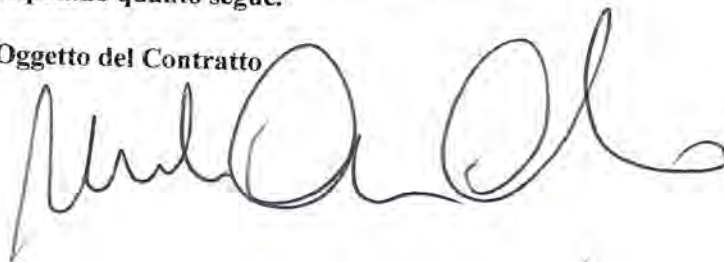
Luminora Squinzano s.r.l., con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16074341005 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1632875, , capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante (di seguito "Promissaria Acquirente" e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le "Parti")

Premesso che:

- la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 20 megawatt ("MW") (di seguito, l'"Impianto") nel Comune di Mesagne e Brindisi (BR);
- la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), riportato in catasto al Foglio n° 110, Particelle n° 36, 39 e 125, ed al foglio n° 116, Particelle n° 34,35,41 e 69, nonché il diritto di enfiteusi sul terreno di cui al foglio 116, p.lle 47, 79 e 102. Il tutto esteso catastalmente per 4,58 ettari (di seguito, il "Fondo");
- la realizzazione dell'Impianto interessa un'area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell'Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell'estratto di mappa che si allega *sub* **Allegato A** - "Planimetria");
- nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo, nello stato di fatto in cui si trova, per averlo visto, esaminato ed approvato.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

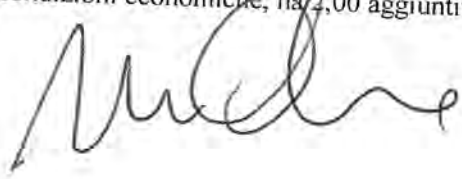
Articolo 1 – Oggetto del Contratto



- La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono, nello stato di fatto in cui si trova, per averlo visto, esaminato ed approvato.

Articolo 2 – Prezzo

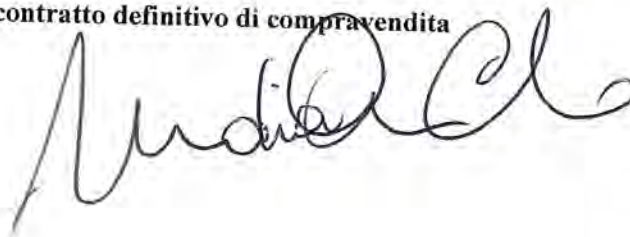
- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 160.300,00 (centosessantamilatrecento/00), corrispondenti a euro 35.000,00 (trentatremila) per ogni ettaro di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il “Prezzo”); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:
- euro 1.374,00,00 (milletrecentosettantaquattro/00), corrispondenti a euro 300,00 (duecentocinquanta) per ogni ettaro di superficie interessata, verranno corrisposti entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, a titolo di caparra confirmatoria;
 - euro 1.374,00 (milletrecentosettantaquattro/00), corrispondenti a euro 300,00 (duecentocinquanta) per ogni ettaro di superficie interessata, all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, sempre a titolo di caparra confirmatoria e comunque entro 90 giorni dalla firma del presente;
 - il saldo del Prezzo, pari a euro 157.552,00 (centocinquantasettecentocinquantaquattro/00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti convengono che, qualora in base alle Autorizzazioni o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, la potenza dell'Impianto di cui alla Premessa (a) debba essere ridotta, la superficie del Fondo oggetto del presente Contratto potrà essere proporzionalmente ridimensionata con adeguamento proporzionale del Prezzo, della caparra confirmatoria e del corrispettivo per le eventuali proroghe ai sensi del successivo Punto 3.2. Il tutto previa comunicazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 11, da effettuarsi entro tre mesi prima della scadenza di ogni termine (termine ultimo o termine ultimo prorogato). In caso di riduzione delle dimensioni del fondo, in base alle autorizzazione o alla capacità assegnata dal gestore della rete, con relativa riduzione della potenza dell'impianto, il Promissario Acquirente, oltre ad esso, si obbliga, in ogni caso, ad acquistare, alle medesime condizioni economiche, ha 2,00 aggiuntivi.



Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato (con esclusione dei previsti impegni di pagamento per caparra e proroghe del termine ultimo) al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnature di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto (termine ultimo). In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 6 (sei) mesi ciascuna, per totali 12 (dodici) mesi (termine ultimo prorogato). La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere recapitata alla Promittente Venditrice, entro 15 giorni prima della scadenza del termine al tempo corrente, con le modalità di cui al successivo Articolo 11. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 1.000,00 ad ettaro per ciascuna proroga di 6 (sei) mesi, per un totale di euro 4.580,00 complessivi per ognuna delle due proroghe. Qualora, nel rispetto dei previsti termini (art. 2, punto 2.4) dovesse essere intervenuta comunicazione di riduzione delle dimensioni del fondo da acquistare, la somma a versarsi sarà determinata in rapporto all'effettiva superficie utile (oltre ad ha 2,00 aggiuntivi). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale, salvo il danno ulteriore.
- 3.3 Decorso il termine ultimo prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2, senza che la condizione sospensiva si sia avverata, purché ciò non sia addebitabile, in nessun caso, a negligenze, inerzie, mancanze di qualunque tipo o altro della Promittente Acquirente, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciare tramite comunicazione scritta da recapitarsi alla Promittente Venditrice entro 7 (sette) giorni dalla scadenza del termine ultimo o prorogato, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita



- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3 o dalla rinuncia alla stessa, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo.
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, senza arrecare danno, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso scritto della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti, da redigersi entro 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al superiore punto n. 4.1. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella



produzione della perizia di stima, oltre il detto termine di 30 giorni, non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo, salvo che detto ritardo non sia addebitabile, anche, alla medesima parte Promissaria Acquirente.

Articolo 5 – Clausola penale

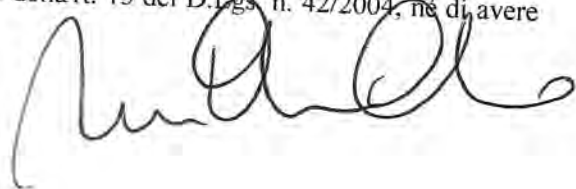
- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di inadempimento ingiustificato dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe).

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente, qualora receda dal contratto per ragioni riconducibili ai procedimenti amministrativo-burocratici o progettuali, sarà tenuto a versare in favore della Promittente Venditrice un corrispettivo o indennizzo, ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c., di euro 25.000,00 (venticinquemila/00), da cui decurtare le somme sino a tale data percepite a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2). Il medesimo corrispettivo-indennizzo sarà dovuto dalla Promissaria Acquirente alla Promittente Venditrice qualora la prima comunichi disdetta, di cui al superiore art. 3, punto 3.2, senza che la condizione sospensiva si sia realizzata, così impedendo la proroga del termine ultimo del contratto.
- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3, punto 3.3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato, con esclusione dei terreni di cui al foglio 116, p.lle 47, 79 e 102, in relazione alle quali è titolare del diritto di enfiteusi, con impegno a realizzare l'affrancazione degli stessi entro il termine di stipula notarile del contratto definitivo. Le Parti prendono atto che il terreno di cui al foglio 116, p.lle 41 e 69 è soggetto alle prescrizioni per le zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 80 PPTR Regione Puglia. Parte Promittente Venditrice dichiara che non gli è mai stata notificata dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 42/2004, né di avere



ricevuto la comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 14 del medesimo D. Lgs. 42/2004. Con le predette precisazioni, Parte Promittente Venditrice dichiara che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge. La Parte Promissaria Acquirente, comunque, soggetto tecnico e competente in materia, dichiara di avere già svolto indagini preliminari ai suddetti fini, senza avere riscontrato l'esistenza di pesi, trascrizioni, ipoteche o altri vincoli pregiudizievoli sui ripetuti terreni.

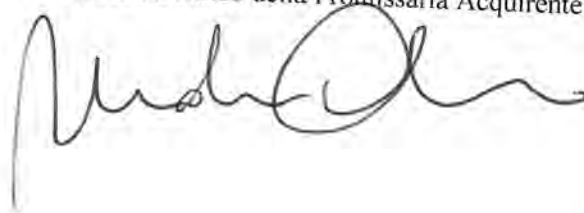
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell'Impianto. Degli obblighi e responsabilità derivanti dal contratto la Promissaria Acquirente ed il terzo cessionario del contratto risponderanno in solido.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell'art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente. In tal caso, garantirà e risponderà, comunque, in solido e senza condizioni, dell'esatto adempimento del contratto ad opera del nuovo Promissario Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazioni dai registri pubblici, competenze del Notaio rogante, anche relative alle attività di cui al superiore art. 4, punto 4.5, sono a carico della Promissaria Acquirente



- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente:

Luminora Squinzano S.r.l.

Via Tevere, 41

00198 Roma

Alla cortese attenzione di Pablo Otin e
Roberto Capuozzo

Email: pablo.otin@powertis.com e

roberto@powertis.com

Pec: luminorasquinzosrl@legalmail.it

se alla Promittente Venditrice

Carluccio Madia Anna c/o Avv.

Antonio Sanasi, con Studio in Torre S.

Susanna, via Giuseppe Penna n. 6.

Email: avvantonio.sanasi@libero.it

Pec:

sanasi.antonio@coabrindisi.legalmail.it

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni. Il tutto, sempre, con spese e competenze ad esclusivo carico della Parte Promissaria Acquirente.

Luminora Squinzano S.r.l.
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

Promittente Venditrice
(Carluccio Madia Anna)

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data __/__/2021

Tra

La Sig.ra CHIERA MARIA nata a LATIANO (BR) il 07/05/1933; ivi domiciliato in via Fiume n. 14; codice fiscale CHRMRA33E47E471W;

Il Sig. MALVINDI BRUNO nato a MESAGNE (BR) il 22/11/1955 ; ivi domiciliato in via Fiume n. 14; codice fiscale MLVBRN55S22F152J;

Il Sig. MALVINDI COSIMO nato a MESAGNE (BR) il 29/12/1952 ; ivi domiciliato in via Fiume n. 14 ; codice fiscale MLVCSM52T29F152C;

Il Sig. MALVINDI MASSIMILIANO nato a MESAGNE (BR) il 19/05/1970 ; ivi domiciliato in via Fiume n. 14 ; codice fiscale MLVMSM70E19F152I;

Il Sig. MALVINDI ROSALBA nata a MESAGNE (BR) il 10/07/1960 ; ivi domiciliato in via Fiume n.14 ; codice fiscale MLVRLB60L50F152X;

Il Sig. MALVINDI SERGIO nato a MESAGNE (BR) il 21/08/1958 ; ivi domiciliato in via Fiume n. 14 ; codice fiscale MLVSRG58M21F152X;

(di seguito “**Promittente Venditrice**”)

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

(di seguito “**Promissaria Acquirente**” e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le “**Parti**”)

Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 50 megawatt (“**MW**”) (di seguito, l’“**Impianto**”) nel Comune di Mesagne e San Donaci (BR);
- (b) la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per 1,75.53 (di seguito, il “**Fondo**”);

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	117	67	
Mesagne	117	99	
Mesagne	117	66	

<i>Totale</i>	-	-	1,75.53
---------------	---	---	---------

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell’Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub Allegato A* – “Planimetria”);
- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell’art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 61.453,50 corrispondenti a euro 35.000,00 per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il “Prezzo”); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:
- (a) euro 1.755,30 (millesettecentocinquanta/tre) all’atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, sempre a titolo di caparra confirmatoria e comunque entro 90 giorni dalla firma del presente;
- (b) il saldo del Prezzo, pari a euro 59.698,20 (cinquantanovemilaseicentonovantaotto/20), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 1 (una) volta, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi. Entro i 15 (quindici) giorni successivi alla attivazione della proroga, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 1.755,30 (millesettecentocinquantacinque/30) (da intendersi per la proroga di 12 mesi (dodici)). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 30 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo.
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto

definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.

- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno, a cura e spese della promissaria acquirente resi liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovrà esibire, entro 30 gg dalla firma definitiva del presente contratto, l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbliga altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.

- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell'Impianto.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell'art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente
- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le

spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice CHIERA MARIA MALVINDI BRUNO MALVINDI COSIMO MALVINDI MASSIMILIANO MALVINDI ROSALBA MALVINDI SERGIO Email: [•] Pec: [•]
---	---

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

*** **

Ambra Solare 21 srl
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

Chiera Maria

Promittente Venditrice

CHIERA MARIA
MALVINDI BRUNO
MALVINDI COSIMO
MALVINDI MASSIMILIANO
MALVINDI ROSALBA
MALVINDI SERGIO

Chere Maria

IBAN 17 36 W 053879210000 43126567

Il presente contratto (il “Contratto”) è sottoscritto in data __/__/2021

Tra

La Sig.ra DE BENEDETTIS MARUSCA nata a MESAGNE (BR) il 09/02/1934 ; ivi domiciliata in via Duca Di Genova n.157 ; codice fiscale DBNMSC34B49F152B ;

Il Sig. MASSARO TOMMASO nato a MESAGNE (BR) il 07/09/1934; ivi domiciliato in via Duca Di Genova n. 157 ; codice fiscale MSSTMS34P07F152T;

(di seguito “Promittente Venditrice”)

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

(di seguito “Promissaria Acquirente” e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le “Parti”)

Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 50 megawatt (“MW”) (di seguito, l’**“Impianto”**) nel Comune di Mesagne e San Donaci (BR);
- (b) la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per 01,44,55 ettari, (di seguito, il **“Fondo”**);

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	117	82	
Mesagne	117	75	
Mesagne	117	158	FABBRICATO
Totale	-	-	01,44,55

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell’Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell’estratto di mappa che si allega sub Allegato A – **“Planimetria”**);
- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 50.592,50 corrispondenti a euro 35.000,00 per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il “Prezzo”); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:

(a) euro 1.445,50 (millequattrocentoquarantacinque/50) all’atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, sempre a titolo di caparra confirmatoria e comunque entro 90 giorni dalla firma del presente;

(b) il saldo del Prezzo, pari a euro euro 49.147,00 (quarantanovemilacentoquarantasette/00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.

- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall’ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell’Impianto, ivi incluse le eventuali valutazione ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell’energia elettrica (le “Autorizzazioni”), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.

- 3.2 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 1 (una) volta, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi. Entro i 15 (quindici) giorni successivi alla attivazione della proroga, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro euro 1.445,50 (millequattrocentoquarantacinque/50) (da intendersi per la proroga di 12 mesi (dodici)). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 30 (trenta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo.
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.

- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno, a cura e spese della promissaria acquirente resi liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovrà esibire, entro 30 gg dalla firma definitiva del presente contratto, l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbliga altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.
- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell’Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d’ora, ai sensi dell’art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell’Impianto.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell’art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un’altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente
- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice DE BENEDETTIS MARUSCA MASSARO TOMMASO Email: [•] Pec: [•]
---	--

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

*** **

Ambra Solare 21 srl
 (dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

Promittente Venditrice
 (DE BENEDETTIS MARUSCA
 MASSARO TOMMASO)

*De Benedetti Marusca
 Massaro Tommaso*

P. no. 3405328326

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il "Contratto") è sottoscritto in data / / 2021

Tra

Il Sig. DISTANTE GUIDO ANTONIO nato a MESAGNE il 04/03/1965 ivi domiciliato in via LUIGI DI SAVOIA, 57; codice fiscale DST GNT SSC04 P152 B;
(di seguito "Promittente Venditrice")

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

(di seguito "Promissaria Acquirente" e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le "Parti")

Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 50 megawatt ("MW") (di seguito, l'"Impianto") nel Comune di Mesagne e San Donaci (BR);
- (b) la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per _____ ettari, (di seguito, il "Fondo");

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	117	4 149	0.34.58 0.36.19
<i>Totale</i>	-	-	

- (c) la realizzazione dell'Impianto interessa un'area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell'Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell'estratto di mappa che si allega sub Allegato A - "Planimetria");
- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro _____ corrispondenti a euro 35.000,00 per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il “Prezzo”); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:
- (a) Euro _____ (_____ /00) verranno corrisposti entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, a titolo di caparra confirmatoria;
 - (b) Euro _____ (_____ /00) ,all’atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, sempre a titolo di caparra confirmatoria e comunque entro 90 giorni dalla firma del presente;
 - (c) il saldo del Prezzo, pari a euro euro _____ (_____ /00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti convengono che, qualora in base alle Autorizzazioni o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, la potenza dell’Impianto di cui alla Premessa (a) debba essere ridotta, la superficie del Fondo oggetto del presente Contratto potrà essere proporzionalmente ridimensionata con adeguamento proporzionale del Prezzo, della caparra confirmatoria e del corrispettivo per le eventuali proroghe ai sensi del successivo Punto 3.2.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall’ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell’Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell’energia elettrica (le

“Autorizzazioni”), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.

- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 1 (una) volta, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 36 (trentasei) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11, prima della scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro _____ (_____/00) (da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici)). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarevi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo.
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto

definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.

- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1

quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.

- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell'Impianto.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell'art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente

- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice Email: [*] Pec: [*]
---	--

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

** * **

Ambra Solare 21 srl
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

Promittente Venditrice
(_____)



REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD

CA57703HB

COMUNE DI / MUNICIPALITY
MESAGNE



COGNOME / SURNAME

DISTANTE

NOME / NAME

GUIDO ANTONIO

LUOGO E DATA DI NASCITA

PLACE AND DATE OF BIRTH

MESAGNE (BR) 04.03.1955

SESSO

M

STATURA

HEIGHT

174

CITTADINANZA

NATIONALITY

ITA

EMISSIONE / ISSUING

03.09.2020

SCADENZA / EXPIRY

04.03.2031

FIRMA DEL TITOLARE

HOLDER'S SIGNATURE

Guido Antonio Distante

567361

REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

012015

CONVENZIONALI DEI SERVIZI

Codice Fiscale **DSTGNT55C04F152B** Sesso **M**

Cognome **DISTANTE**

Nome **GUIDO ANTONIO**

Data di scadenza **15/04/2024**

Luogo di nascita **MESAGNE**

Provincia **BR**

Data di nascita **04/03/1955**

Reti sanitarie regionali

REGIONE PUGLIA

Tel. o 3203516133-

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il "Contratto") è sottoscritto in data __/__/2021

Tra

Il Sig. Luca Di Biase nato a MESAGNE il
11/02/1961 vi domiciliato in via S. Ruggiero, 10/98 codice fiscale

(di seguito "Promittente Venditrice")

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002
e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro
10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale
rappresentante

(di seguito "Promissaria Acquirente" e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le
"Parti")

Premesso che:

- la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 50 megawatt ("MW") (di seguito, l'"Impianto") nel Comune di Mesagne e San Donaci (BR);
- la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per _____ ettari, (di seguito, il "Fondo");

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	114	5	e. ca. 0,40
Totale	-	-	

- la realizzazione dell'Impianto interessa un'area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell'Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell'estratto di mappa che si allega sub Allegato A - "Planimetria");
- nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro _____ corrispondenti a euro 35.000,00 per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il "Prezzo"); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:
- (a) Euro _____ (_____/00) verranno corrisposti entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, a titolo di caparra confirmatoria;
 - (b) Euro _____ (_____/00) ,all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, sempre a titolo di caparra confirmatoria e comunque entro 90 giorni dalla firma del presente;
 - (c) il saldo del Prezzo, pari a euro euro _____ (_____/00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti convengono che, qualora in base alle Autorizzazioni o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, la potenza dell'Impianto di cui alla Premessa (a) debba essere ridotta, la superficie del Fondo oggetto del presente Contratto potrà essere proporzionalmente ridimensionata con adeguamento proporzionale del Prezzo, della caparra confirmatoria e del corrispettivo per le eventuali proroghe ai sensi del successivo Punto 3.2.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le

“Autorizzazioni”), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.

- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 1 (una) volta, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 36 (trentasei) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11, prima della scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro _____ (_____ /00) (da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici) mesi). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo.
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto

definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.

- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1

quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.

- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell'Impianto.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell'art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente

- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice Email: [•] Pec: [•]
---	--

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

** * **

Ambra Solare 21 srl
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

Quarta Liliene

Promittente Venditrice
()

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data 25/09/2021

Tra

Il Sig. GRECO ANTONIO nato a MESAGNE (BR) il 01/08/1969, ivi domiciliato in via Dei Sasso n.80 ; codice fiscale GRCNTN69M01F152E;

(di seguito “**Promittente Venditrice**”)

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

(di seguito “**Promissaria Acquirente**” e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le “**Parti**”)

Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare (di seguito, l’“**Impianto**”) nel Comune di Mesagne e San Donaci (BR);
- (b) la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per 0,7380 ettari, (di seguito, il “**Fondo**”);

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	117	83	0,3531
Mesagne	117	84	0,3429
Mesagne	117	140	0,0420
Totale	-	-	0,7380

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell’Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub* **Allegato A** – “**Planimetria**”);
- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

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

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si promette di vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette di acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa e dall'estratto catastale allegato (ALLEGATO 3) all'esito del positivo verificarsi della condizione sospensiva di cui al successivo Articolo 3, dietro il pagamento del corrispettivo (il Prezzo) di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 25.830,00 (venticinquemilaottocentotrenta) corrispondenti a euro 35.000,00 (trentacinquemila) per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il "Prezzo"); Il pagamento avverrà con le seguenti modalità:
- (a) euro 369,00 (trecentosessantanove/00) verranno corrisposti all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, a titolo di caparra confirmatoria;
 - (b) il saldo del Prezzo, pari a euro euro 25.461,00 (venticinquemilaquattrocentosessantuno/00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche, in ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del progetto esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 L'esecuzione del presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 48 (quarantotto) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice, entro la scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 369,00 (trecentosessantanove/00) (da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici) mesi, in misura cioè corrispondente a euro 500,00 (cinquecento) per ettaro di superficie utile). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarevi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3 o dalla comunicazione di cui all'art. 3.4, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso rispetto a quello previsto per la stipula.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo e a produrre in

tempo utile per la compravendita definitiva tutti i certificati necessari per la stipula dell'atto definitivo.

- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso scritto della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e senza alcuna motivazione; in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.
- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente.
- 8.2 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e il nuovo cessionario.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente

- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

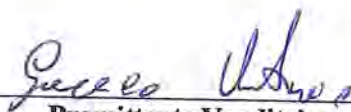
se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice GRECO ANTONIO Email: [•] Pec: [•]
---	---

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

** * **

Ambra Solare 21 srl
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)



Promittente Venditrice
GRECO ANTONIO

Primo 3405328326

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il "Contratto") è sottoscritto in data / / 2021

Tra

Il Sig. DISTANTE GUIDO ANTONIO nato a MESAGNE il 04/03/1965 ivi domiciliato in via LUIGI DISAVOIA, 57; codice fiscale DST GNT 55C04 R152 B;
(di seguito "Promittente Venditrice")

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

(di seguito "Promissaria Acquirente" e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le "Parti")

Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 50 megawatt ("MW") (di seguito, l'"Impianto") nel Comune di Mesagne e San Donaci (BR);
- (b) la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per _____ ettari, (di seguito, il "Fondo");

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	117	4 149	0.34.58 0.36.19
Totale	-	-	

- (c) la realizzazione dell'Impianto interessa un'area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell'Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell'estratto di mappa che si allega *sub* Allegato A - "Planimetria");
- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro _____ corrispondenti a euro 35.000,00 per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il "Prezzo"); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:

- (a) Euro _____ (_____/00) verranno corrisposti entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, a titolo di caparra confirmatoria;
- (b) Euro _____ (_____/00) ,all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, sempre a titolo di caparra confirmatoria e comunque entro 90 giorni dalla firma del presente;
- (c) il saldo del Prezzo, pari a euro _____ (_____/00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.

- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).

- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

- 2.4 Le Parti convengono che, qualora in base alle Autorizzazioni o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, la potenza dell'Impianto di cui alla Premessa (a) debba essere ridotta, la superficie del Fondo oggetto del presente Contratto potrà essere proporzionalmente ridimensionata con adeguamento proporzionale del Prezzo, della caparra confirmatoria e del corrispettivo per le eventuali proroghe ai sensi del successivo Punto 3.2.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le

“Autorizzazioni”), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.

- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 1 (una) volta, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 36 (trentasei) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11, prima della scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro _____ (_____/00) (da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarevi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo.
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto

definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.

- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1

quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.

- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell'Impianto.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell'art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente

- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice _____ Email: [•] Pec: [•]
---	---

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

*** **

Ambra Solare 21 srl
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

Promittente Venditrice
Antonio Candel


REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
 COMUNE DI / MUNICIPALITY
MESAGNE

CA57703HB

K7LV



COGNOME / SURNAME
DISTANTE
NAME / NAME
GUIDO ANTONIO
LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
MESAGNE (BR) 04.03.1955
SESSO / SEX **STATURA / HEIGHT**
M **176**
EMMISSIONE / ISSUING **OTTADINANZA / NATIONALITY**
03.09.2020 **ITA**
FIRMA DEL TITOLARE / HOLDER'S SIGNATURE **SCADENZA / EXPIRY**
Guido Antonio Distante **04.03.2031**
567361


REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

Codice Fiscale **DSTGNT55C04F152B** Sesso **M**
Cognome **DISTANTE**
Nome **GUIDO ANTONIO**
Luogo di nascita **MESAGNE**
Provincia **BR** **Dati sanitari regionali**
Data di nascita **04/03/1955**
Data di scadenza **15/04/2024**

REGIONE PUGLIA

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il "Contratto") è sottoscritto in data 31/08/2021

Tra

Il Sig. **MAIZZA UMBERTO** nato a **MESAGNE (BR)** il 22/03/1940, residente a Mesagne in via Maizza 27, codice fiscale MZZMRT40C22F152L;

(di seguito "Promittente Venditrice")

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

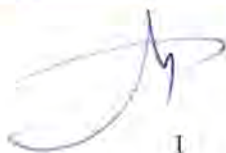
(di seguito "Promissaria Acquirente" e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le "Parti")

Premesso che:

- la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare (di seguito, l'"Impianto") nei Comuni di Mesagne e di San Donaci (BR);
- la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per 1,7373 ettari, (di seguito, il "Fondo");

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	116	16	0,38,05
Mesagne	116	17	0,24,51
Mesagne	116	18	0,51,56
Mesagne	116	19	0,32,26
Mesagne	116	74	0,27,35
Totale	-	-	1,73,73

(c) La proprietà è pervenuta alla Parte Promittente Venditrice per (indicare gli estremi dell'atto di provenienza) _____;



I



- (d) la realizzazione dell'Impianto interessa un'area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell'Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell'estratto di mappa che si allega *sub Allegato A* – "Planimetria");
- (e) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa e dall'estratto catastale allegato all'esito del positivo avverarsi della condizione sospensiva di cui al successivo art. 3 dietro il pagamento del corrispettivo (il Prezzo) di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 60.550,00 (sessantamilacinquecentocinquanta) corrispondenti a euro 35.000,00 per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il "Prezzo"); Il pagamento avverrà con le seguenti modalità:
- (a) Euro 865,00 (ottocentosessantacinque/00), pari a 500,00 euro ad ettaro idoneo, all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, a titolo di caparra confirmatoria;
- (b) il saldo del Prezzo, pari a euro 59.685,00 (cinquantanovemilaseicentottantacinque/00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti convengono che, qualora in base alle Autorizzazioni o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, la potenza dell'Impianto di cui alla Premessa (a) debba essere ridotta, la superficie del Fondo oggetto del presente Contratto potrà essere proporzionalmente ridimensionata con adeguamento proporzionale del Prezzo, della caparra confirmatoria e del corrispettivo per le eventuali proroghe ai sensi del successivo Punto 3.2.



Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 L'esecuzione del presente Contratto è sospensivamente condizionata al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 48 (quarantotto) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11, prima della scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di Euro 865,00 (ottocentosessantacinque/00) (da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici) mesi, in misura cioè corrispondente a euro 500,00 (cinquecento) per ettaro di superficie utile). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarevi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

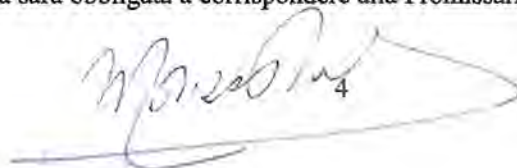
- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.



- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo e a produrre in tempo utile per la compravendita definitiva tutti i certificati necessari per la stipula dell'atto definitivo.
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale,



una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.
- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice riconosce a Powertis la facoltà di cedere in tutto o in parte il presente Contratto e presta sin d'ora il proprio consenso senza eccezione alcuna. La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al Promittente Venditore.
- 8.2 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente

- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice Maizza Umberto Email: [*] Pec: [*]
--	---

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

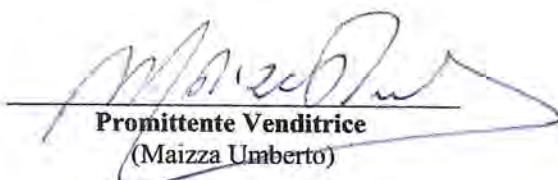
Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

Powertis

Ambra Solare 21 S.r.l.
Via Tevere 41, 00198 Roma
C.F. e P.IVA 16109691002

*** **

Ambra Solare 21 srl
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)


Promittente Venditrice
(Maizza Umberto)

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data __/__/2021

Tra

Il Sig. MASSARO FERNANDO nato a MESAGNE (BR) il 23/06/1960,; ivi domiciliato in via Duca Di Genova n. 133 ; codice fiscale MSSFNN60H23F152M;

(di seguito “**Promittente Venditrice**”)

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

(di seguito “**Promissaria Acquirente**” e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le “**Parti**”)

Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare di potenza pari a 50 megawatt (“**MW**”) (di seguito, l’“**Impianto**”) nel Comune di Mesagne e San Donaci (BR);
- (b) la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per 01,88,99 ettari, (di seguito, il “**Fondo**”);

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	117	81	
Mesagne	117	117	
Mesagne	117	71	
Totale	-	-	01,88,99

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell’Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub* **Allegato A** – “**Planimetria**”);
- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa, verso il corrispettivo del Prezzo di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 66.146,50 corrispondenti a euro 35.000,00 per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il “Prezzo”); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:
- (a) euro 1.889,90 (milleottocentoottantanove/90) all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, sempre a titolo di caparra confirmatoria e comunque entro 90 giorni dalla firma del presente;
- (b) il saldo del Prezzo, pari a euro euro 64.256,66 (sessantaquattromiladuecentocinquantasei/66), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazione ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le “Autorizzazioni”), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 133 l c.c.) di prorogare il termine di cui sopra

per 1 (una) volta, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi. Entro i 15 (quindici) giorni successivi alla attivazione della proroga, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 1.889,90 (milleottocentoottantanove/90) (da intendersi per la proroga di 12 mesi (dodici). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 30 (trenta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.

- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge.

L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.

- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno, a cura e spese della promissaria acquirente resi liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire, entro 30 gg dalla firma definitiva del presente contratto, l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.
- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre

effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente a società facenti parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente o enti finanziatori dell'Impianto.
- 8.2 Per la cessione della posizione contrattuale della Promissaria Acquirente a soggetti terzi, diversi dai soggetti di cui al precedente Punto 8.1, la Promittente Venditrice non negherà irragionevolmente il consenso alla cessione ai sensi dell'art. 1406 c.c..
- 8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e un'altra società facente parte del medesimo gruppo societario della Promissaria Acquirente.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente
- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.

- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice MASSARO FERNANDO Email: [•] Pec: [•]
---	--

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

** * **

Ambra Solare 21 srl
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

Promittente Venditrice
(MASSARO FERNANDO)



CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il “Contratto”) è sottoscritto in data 24/09/2021

Tra

Il Sig. MONTE CARMELO nato a MESAGNE (BR) il 15/08/1939; ; ivi domiciliato in via A. Profilo n.22 ; codice fiscale MNTCML39M15F152J;

(di seguito “Promittente Venditrice”)

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

(di seguito “Promissaria Acquirente” e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le “Parti”)

Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare (di seguito, l’“Impianto”) nel Comune di Mesagne e San Donaci (BR);
- (b) la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per 1,5071 ettari, (di seguito, il “Fondo”);

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	117	138	0,4255
Mesagne	117	139	0,3343
Totale	-	-	0,7598

- (c) la realizzazione dell’Impianto interessa un’area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell’Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell’estratto di mappa che si allega *sub Allegato A* – “Planimetria”);
- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

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

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si promette di vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette di acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa e dall'estratto catastale allegato (ALLEGATO 3) all'esito del positivo verificarsi della condizione sospensiva di cui al successivo Articolo 3, dietro il pagamento del corrispettivo (il Prezzo) di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 26.593,00 (ventiseimilacinquecentonovantatre)) corrispondenti a euro 35.000,00 (trentacinquemila) per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il "Prezzo"); Il pagamento avverrà con le seguenti modalità:
- (a) euro 380,00 (trecentoottanta/00) verranno corrisposti all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, a titolo di caparra confirmatoria;
 - (b) il saldo del Prezzo, pari a euro 26.213,00 (ventiseimiladuecentotredici/00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche, in ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del progetto esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 L'esecuzione del presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione

dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.

- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 48 (quarantotto) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice, entro la scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 380,00 (trecentottanta/00) (da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici) mesi, in misura cioè corrispondente a euro 500,00 (cinquecento) per ettaro di superficie utile). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3 o dalla comunicazione di cui all'art. 3.4, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso rispetto a quello previsto per la stipula. .
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.
- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo e a produrre in tempo utile per la compravendita definitiva tutti i certificati necessari per la stipula dell'atto definitivo.

- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso scritto della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e senza alcuna motivazione; in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.
- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente.
- 8.2 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e il nuovo cessionario.
- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente
- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le

spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

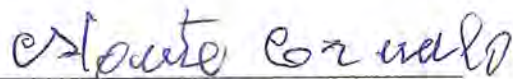
se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice MONTE CARMELO Email: [•] Pec: [•]
---	---

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

*** **

Ambra Solare 21 srl
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)



Promittente Venditrice
MONTE CARMELO

Nuovo IBAN BPER Banca

IT86A0538779210000043127478

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data 31/08/2021

Tra

Il Sig. MONTESARDO ANTONIO nato a MESAGNE (BR) il 07/04/1963, residente a _____ in via _____, codice fiscale MNTNTN63D07F152M;

(di seguito “**Promittente Venditrice**”)

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale rappresentante

(di seguito “**Promissaria Acquirente**” e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le “**Parti**”)

Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare (di seguito, l’“**Impianto**”) nei Comuni di Mesagne e di San Donaci (BR);
- (b) la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per 1,2627 ettari, (di seguito, il “**Fondo**”);

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	116	13	0,2007
Mesagne	116	14	0,1092
Mesagne	116	15	0,1435
Mesagne	116	81	0,1697
Mesagne	116	82	0,1536
Mesagne	116	83	0,1046
Mesagne	116	84	0,0965
Mesagne	116	85	0,1431
Mesagne	116	86	0,1418

Montesardo Antonio ¹ *Ambra Solare 21 S.R.L.*

<i>Totale</i>	-	-	1,2627
---------------	---	---	--------

- (c) la realizzazione dell'Impianto interessa un'area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell'Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell'estratto di mappa che si allega sub Allegato A – "Planimetria");
- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.


Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa e dall'estratto catastale allegato all'esito del positivo avverarsi della condizione sospensiva di cui al successivo art. 3 dietro il pagamento del corrispettivo (il Prezzo) di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 44.100,00 corrispondenti a euro 35.000,00 per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il "Prezzo"); i relativi termini di corresponsione sono di seguito indicati:
- (a) Euro 630,00 (seicentotrenta/00), pari a 500,00 euro ad ettaro idoneo, all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, a titolo di caparra confirmatoria;
- (b) il saldo del Prezzo, pari a euro 43.470,00 (quarantatremilaquattrocentosettanta/00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti convengono che, qualora in base alle Autorizzazioni o in base alla capacità assegnata dal gestore di rete, la potenza dell'Impianto di cui alla Premessa (a) debba essere ridotta, la superficie del Fondo oggetto del presente Contratto potrà essere proporzionalmente ridimensionata con adeguamento proporzionale del Prezzo, della

Monte A... 

caparra confirmatoria e del corrispettivo per le eventuali proroghe ai sensi del successivo Punto 3.2.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 48 (quarantotto) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11, prima della scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 630,00 (seicentotrenta/00) (da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici) mesi, in misura cioè corrispondente a euro 500,00 (cinquecento) per ettaro di superficie utile). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice con le modalità di cui al successivo Articolo 11.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto



3



2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.

- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo e a produrre in tempo utile per la compravendita definitiva tutti i certificati necessari per la stipula dell'atto definitivo
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

Mancini ⁴  

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.
- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice riconosce a Powertis la facoltà di cedere in tutto o in parte il presente Contratto e presta sin d'ora il proprio consenso senza eccezione alcuna. La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al Promittente Venditore.
- 8.2 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures, the number '5' is written, likely indicating the page number. The signatures are somewhat stylized and overlapping.

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente
- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice Montesardo Antonio Email: [•] Pec: [•]
---	--

Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparendo innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

Power**tis**

Ambra Solare 21 S.r.l.
 Via Tevere 41, 00198 Roma
 C.F. e P.IVA 16109691002

Ambra Solare 21 srl
 (dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

*** **



Promittente Venditrice
 (Montesardo Antonio)

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data 24/09/2021

Tra

La Sig.ra SCARAFILE ANTONIO nato a SAN PIETRO VERNOTICO (BR) il 25/12/1964; ,
ivi domiciliato in via G. Rossini n. 27 ; codice fiscale SCRNTN64T25I119K;

La Sig.ra SCARAFILE EMANUELE nato a SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR) il
18/12/1972; ivi domiciliato in viaG. Rossini n. 27 ; codice fiscale SCRMLN72T18I066S;

La Sig.ra SCARAFILE GIOVANNA nata a SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR) il
25/02/1968; ivi domiciliata in via Cortina n.11 ; codice fiscale SCRGNN68B65I066D;

La Sig.ra SCARAFILE ROSSELLA nata a SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR) il
24/12/1961; ivi domiciliato in via G. Rossini n. 27 ; codice fiscale SCRRSL61T64I066H;

La Sig.ra CAPOCCIA CRISTINA nata a SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR) il
20/06/1939; ivi domiciliato in via G. Rossini n. 27 ; codice fiscale GRCNTN69M01F152E;

(di seguito “**Promittente Venditrice**”)

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA 16109691002
e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale sociale pari a euro
10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua qualità di legale
rappresentante

(di seguito “**Promissaria Acquirente**” e, congiuntamente alla Promittente Venditrice, le
“**Parti**”)

Premesso che:

- (a) la Promissaria Acquirente opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare un impianto di produzione elettrica da energia solare (di seguito, l’“**Impianto**”) nel Comune di Mesagne e San Donaci (BR);
- (b) la Promittente Venditrice ha la piena proprietà di un fondo, sito in agro del Comune di Mesagne (BR), esteso catastalmente per 0,5102 ettari, (di seguito, il “**Fondo**”);

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)
Mesagne	117	85	0,0652
Mesagne	117	86	0,1921
Mesagne	117	87	0,2529
Totale	-	-	0,5102

- (c) la realizzazione dell'Impianto interessa un'area la cui estensione è stata individuata sulla base della potenza dell'Impianto che si intende realizzare e che comprende il Fondo (come anche indicato nell'estratto di mappa che si allega *sub* **Allegato A** – “Planimetria”);
- (d) nei termini e alle condizioni di seguito previste nel presente Contratto, la Promittente Venditrice intende obbligarsi alla vendita del Fondo e la Promissaria Acquirente intende obbligarsi ad acquistarlo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

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

Articolo 1 – Oggetto del Contratto

- 1.1 La Promittente Venditrice si promette di vendere alla Promissaria Acquirente – che a sua volta promette di acquistare per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il Fondo, come meglio definito in premessa e dall'estratto catastale allegato (ALLEGATO 3) all'esito del positivo verificarsi della condizione sospensiva di cui al successivo Articolo 3, dietro il pagamento del corrispettivo (il Prezzo) di cui al successivo Articolo 2 e alle condizioni che seguono.

Articolo 2 – Prezzo

- 2.1 Il prezzo per la compravendita del Fondo è determinato dalle Parti nella somma complessiva di euro 17.857,00 (diciassettemilaottococinquantesette) corrispondenti a euro 35.000,00 (trentacinquemila) per ogni ettaro idoneo di superficie interessata, oltre IVA ed imposte di legge se dovute (il “Prezzo”); Il pagamento avverrà con le seguenti modalità:
 - (a) euro 255, 00 (duecentocinquantacinque/00) verranno corrisposti all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai sensi del successivo Articolo 12, a titolo di caparra confirmatoria;
 - (b) il saldo del Prezzo, pari a euro euro 17.601,9 (diciassettemilaseicentoquarantesette e trentacinque /00), da corrispondere alla Promittente Venditrice contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, ai sensi del successivo Articolo 4.
- 2.2 In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, la Promittente Venditrice avrà diritto agli interessi moratori ordinari di legge oppure a risolvere il contratto definitivo, ritenendo in tale ultimo caso a titolo di penale le somme ricevute a titolo di caparra e di corrispettivo per le eventuali proroghe del presente Contratto (ai sensi del successivo Punto 3.2).
- 2.3 Nella determinazione del Prezzo, le Parti hanno considerato il Fondo a corpo e non a misura e comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.
- 2.4 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche, in

ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del progetto esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato.

Articolo 3 – Condizione Sospensiva

- 3.1 L'esecuzione del presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento di tutti i permessi, i nulla osta, le licenze e le autorizzazioni (anche infra-procedimentali), comunque denominati, che è necessario acquisire ai fini della completa realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluse le eventuali valutazioni ambientali e la connessione alla rete nazionale di trasmissione dell'energia elettrica (le "Autorizzazioni"), senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione alle Autorizzazioni medesime.
- 3.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva dovrà avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto. In ogni caso, la Promissaria Acquirente avrà la facoltà (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di cui sopra per 2 (due) volte, fino a un massimo di 12 (dodici) mesi ciascuna, per totali 48 (quarantotto) mesi. La proroga opererà automaticamente salvo disdetta della Promissaria Acquirente, che dovrà essere inviata alla Promittente Venditrice, entro la scadenza del termine al tempo corrente. In assenza di disdetta, entro i 15 (quindici) giorni successivi a tale termine, la Promissaria Acquirente sarà tenuta ad effettuare un pagamento di euro 255, 00 (duecentocinquantacinque/00) (da intendersi per ciascuna proroga di 12 (dodici) mesi, in misura cioè corrispondente a euro 500,00 (cinquecento) per ettaro di superficie utile). Tale pagamento dovrà considerarsi quale ulteriore caparra confirmatoria. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui sopra, protratto per oltre 60 (sessanta) giorni, il Contratto si risolverà di diritto e le somme versate rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice a titolo di penale. A tal riguardo, le Parti convengono che la Promittente Venditrice invii tempestivamente una comunicazione alla Promissaria Acquirente per consentire a quest'ultima di provvedere al pagamento di quanto dovuto nel suddetto termine, in modo da poter eventualmente evitare l'effetto risolutivo.
- 3.3 Decorso il termine originario o quello successivamente prorogato ai sensi del precedente Punto 3.2 senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e le somme sino a tale data corrisposte dalla Promissaria Acquirente rimarranno definitivamente acquisite dalla Promittente Venditrice, che non avrà null'altro a pretendere dalla Promissaria Acquirente.
- 3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 3 è posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta alla Promittente Venditrice.

Articolo 4 – Stipula del contratto definitivo di compravendita

- 4.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita del Fondo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 3 o dalla comunicazione di cui all'art. 3.4, presso il notaio indicato dalla Promissaria Acquirente con convocazione inviata con le modalità di cui all'Articolo 11, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso rispetto a quello previsto per la stipula. .
- 4.2 Contestualmente alla stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente provvederà a corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del Prezzo di cui al Punto 2.1 che precede. Le somme percepite dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra si

intenderanno acquisite alla Promittente Venditrice in conto prezzo e, per l'effetto, saranno decurtate dal prezzo totale.

- 4.3 La Promittente Venditrice si obbliga, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la piena proprietà del Fondo e la cancellazione di eventuali pesi e vincoli sul Fondo medesimo e a produrre in tempo utile per la compravendita definitiva tutti i certificati necessari per la stipula dell'atto definitivo.
- 4.4 La proprietà, il possesso e il godimento del Fondo passeranno alla Promissaria Acquirente al momento della stipula del contratto definitivo comprese le servitù attive e passive. Durante la vigenza del presente Contratto, anche prima della stipula del contratto definitivo, la Promissaria Acquirente potrà accedere al Fondo, dandone preventiva comunicazione alla Promittente Venditrice, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore. La Promissaria Acquirente non realizzerà alcuna opera e/o manufatto sul Fondo prima della stipula del contratto definitivo, senza il preventivo assenso scritto della Promittente Venditrice.
- 4.5 La Promittente Venditrice procederà a comunicare (con l'eventuale assistenza del notaio incaricato) agli eventuali aventi diritto l'opzione per l'esercizio da parte di questi ultimi della prelazione di cui all'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, se dovuta per legge. L'offerta in prelazione sarà effettuata dalla Promittente Venditrice, su richiesta della Promissaria Acquirente, al momento della ripetizione in forma notarile del presente Contratto ai sensi del successivo Articolo 12 ovvero almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di esercizio da parte degli aventi diritto del diritto di prelazione, le Parti concordano che non troverà applicazione quanto previsto al successivo Articolo 5.
- 4.6 Dietro richiesta della Promittente Venditrice, la Promissaria Acquirente potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il contratto definitivo, ai sensi del precedente articolo 4.1, per il tempo strettamente necessario affinché la Promittente Venditrice possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora la Promissaria Acquirente preferisca procedere alla stipula del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente articolo 4.1, la Promittente Venditrice avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Promissaria Acquirente, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 4.7 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 5 – Clausola penale

- 5.1 Le Parti, in considerazione degli ingenti investimenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Promissaria Acquirente, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo della Promittente Venditrice di concludere il contratto definitivo, la medesima sarà obbligata a corrispondere alla Promissaria Acquirente, a titolo di penale, una somma pari al doppio delle somme ricevute dalla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2 come corrispettivo per le proroghe), salvo il maggior danno.

Articolo 6 – Recesso

- 6.1 La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e senza alcuna motivazione; in tal caso, la Promittente Venditrice avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (tanto quelle di cui al precedente Punto 2.1 quanto quelle eventuali di cui al precedente Punto 3.2), da considerarsi quale corrispettivo per il recesso ai sensi degli artt. 1373, co. 3, e. 1386 c.c.
- 6.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Promissaria Acquirente sarà tenuta a inviare alla Promittente Venditrice una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva, nei termini di cui al precedente Articolo 3.

Articolo 7 – Dichiarazioni e garanzie della Promittente Venditrice

- 7.1 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo nonché il suo possesso indisturbato. La Promittente Venditrice dichiara altresì che il Fondo è libero da pesi, trascrizioni, ipoteche e altri vincoli pregiudizievoli, prestando al riguardo le più ampie garanzie di legge.
- 7.2 La Promittente Venditrice si impegna a fornire in tempo utile per la stipula del contratto definitivo il certificato di destinazione urbanistica relativo al Fondo. In ogni caso, la Promittente Venditrice dichiara e garantisce sin da ora che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo tali da impedire o rendere più onerosa per la Promissaria Acquirente la realizzazione dell'Impianto.

Articolo 8 – Cessione del Contratto

- 8.1 La Promittente Venditrice acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione in tutto o in parte della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Promissaria Acquirente.
- 8.2 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Promissaria Acquirente potrà richiedere alla Promittente Venditrice, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne contestualmente uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra la medesima Promittente Venditrice e il nuovo cessionario.

- 8.4 La Promittente Venditrice si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 9 – Spese

- 9.1 Le spese relative alla conclusione del presente Contratto e del contratto definitivo, ivi incluse le spese e gli oneri per le occorrenti iscrizioni, trascrizioni ed eventuali cancellazione dai registri pubblici, sono a carico della Promissaria Acquirente
- 9.2 Con la sola esclusione degli onorari del notaio, che saranno a carico della Promissaria Acquirente ai sensi del Punto precedente, ciascuna delle Parti terrà a proprio carico le spese relative a eventuali consulenti di parte coinvolti nella negoziazione e stipula del presente Contratto e del contratto definitivo.

Articolo 10 – Legge applicabile e foro competente

- 10.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 10.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Articolo 11 – Comunicazioni

- 11.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente Contratto sarà eseguita per iscritto e inviata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento (anticipata per email) o a mezzo posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito indicati:

se alla Promissaria Acquirente: Ambra Solare 21 srl Via Tevere,41 00198 - Roma (RM) Alla cortese attenzione di Pablo Otin e Roberto Capuozzo Email: pablo.otin@powertis.com e roberto.capuozzo@powertis.com PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it	se alla Promittente Venditrice SCARAFILE ANTONIO SCARAFILE EMANUELE SCARAFILE GIOVANNA SCARAFILE ROSSELLA CAPOCCIA CRISTINA Email: [•] Pec: [•]
---	--

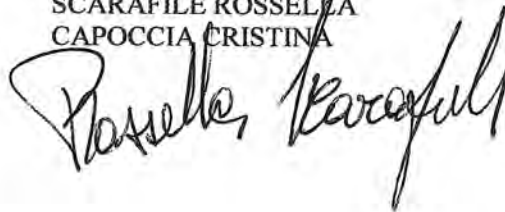
Articolo 12 – Trascrizione del Contratto

Prima della stipula del Contratto Definitivo, la Promittente Venditrice, dietro semplice richiesta della Promissaria Acquirente, si impegna a ripetere il presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comparando innanzi al notaio selezionato dalla Promissaria Acquirente, dietro convocazione di quest'ultima con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

*** **

Ambra Solare 21 srl
(dott. Pablo Miguel Otin Pintado)

Promittente Venditrice
SCARAFILE ANTONIO
SCARAFILE EMANUELE
SCARAFILE GIOVANNA
SCARAFILE ROSSELLA
CAPOCCIA CRISTINA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rosella Scarafile", written in a cursive style over the printed name "SCARAFILE ROSSELLA".



SCARAFILE ROSSELLA
VIA ROSSINI 50
72026 SAN PANCRAZIO SALENTINO

Coordinate Bancarie

Codice IBAN
IT06 L076 0115 9000 0002 6228 593
Codice BIC/SWIFT
BPPIITRRXXX
CIN ABI CAB N. CONTO
L 07601 15900 000026228593

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SUPERFICIE E SERVITÙ

Il presente contratto (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data 31/08/2021

Tra

Il Sig. TRINCHERA VINCENZO nato a TORRE SANTA SUSANNA (BR) il 06/05/1953 ivi
residente in via MESAGNE KM 1, codice fiscale TRNVCN53E06L280Z ;
(di seguito il “**Concedente**”)

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA
16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale
sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua
qualità di legale rappresentante

(di seguito, la “**Società**”)

(di seguito, il Proprietario e la Società ciascuno una “**Parte**” e congiuntamente le “**Parti**”).

Premesso che:

- (a) la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Cellino San Marco (BR) e Mesagne (BR), un impianto di produzione elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, *inverter*, cabine, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato, le cui caratteristiche costruttive e layout di massima sono indicate nell'Allegato A (l'“**Impianto**”);
- (b) il **Concedente** ha la piena proprietà di un fondo (di seguito, il “**Fondo**”), identificato con i seguenti riferimenti catastali:

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)	Occupazione particella
Mesagne	100	54	0,9353	totale
Mesagne	100	98	5,7600	Totale
Mesagne	98	35	0,4180	Totale
Mesagne	98	10	0,9698	Totale
Mesagne	98	25	0,8520	Totale
Mesagne	98	26	3,5575	Totale
Mesagne	98	29	4,2220	Totale
Mesagne	98	30	1,4730	Totale
Mesagne	98	32	2,42240	Totale
Mesagne	98	36	8,6965	Totale
Mesagne	98	37	4,0870	Totale
Mesagne	98	33	1,33404	Totale

Mesagne	98	9	5,1271	Totale
Mesagne	98	40	0,2760	Totale
Mesagne	98	41	0,0255	Totale
Mesagne	98	31	5,8680	Totale
Mesagne	98	8	0,0493	Totale
Mesagne	98	39	0,0109	Totale
totale			46,08434	

- (c) la Società intende installare sulle porzioni di terreno individuate nella planimetria di cui all'Allegato B, "Planimetria" un impianto fotovoltaico e opere connesse e pertanto intende acquisire dal Concedente il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.
- (d) ai fini della presentazione dell'istanza per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto, la Società intende costituire sul Fondo:
- (i) un diritto di superficie finalizzato alla realizzazione e alla gestione dell'Impianto, come indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B;
 - (ii) un diritto di servitù di elettrodotto per consentire il passaggio dei cavidotti interrati al fine di effettuare i relativi collegamenti elettrici necessari o eventuali altre installazioni delle infrastrutture richieste per il funzionamento dell'Impianto;
 - (iii) un diritto di servitù di passaggio per l'accesso alla pubblica via indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B, anche mediante realizzazione di una stradina di accesso;

Tutto ciò premesso e ritenuto parte vincolante del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 (Costituzione del diritto di superficie)

- 1.1 Il Concedente, subordinatamente all'avvenuto riscatto da Ismea promette e si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 953 e ss. c.c. in favore della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il diritto di superficie consistente nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato A (il "**Diritto di Superficie**"). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso. Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in questa fase sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula degli atti definitivi, La Società comunicherà al Concedente le eventuali variazioni al posizionamento dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'impianto stesso.
- 1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 32 (trentadue) anni.

- 1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e di complessivi 37 (trentasette) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione al Concedente, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'originario termine. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (*i.e.*, per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1), *mutatis mutandis*.

Articolo 2 (Costituzione delle servitù)

- 2.1 Il Concedente promette di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell'interesse della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. –, le seguenti servitù:

- (i) servitù di elettrodotto interrato, per la trasmissione dell'energia prodotta dall'Impianto fino alla linea elettrica pubblica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione, come meglio evidenziata nella Planimetria di cui all'Allegato B. La servitù di elettrodotto conferirà alla Società la facoltà di realizzare altresì i lavori sommariamente rappresentati nell'Allegato A;
- (ii) servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni del Fondo ove insisterà l'Impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell'Allegato B, attraverso tracciati già esistenti o da realizzarsi;

(di seguito, congiuntamente, le "Servitù"). La Società avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esigenze operative dell'Impianto.

- 2.2 Le Servitù saranno costituite a far data dalla stipula del Contratto Definitivo, ai sensi del successivo Articolo 4, per un periodo di 32 (trentadue) anni. Alla scadenza, la Società avrà un diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare le Servitù del tutto analogo a quello di rinnovo del Diritto di Superficie ai sensi del precedente Punto 1.3, che si intende qui ritrascritto *mutatis mutandis*.

Articolo 3 (Disposizioni comuni al Diritto di Superficie e alle Servitù)

- 3.1 Rimarranno a carico della Società tutte le spese necessarie per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.
- 3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell'Impianto non comportano l'estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo impianto con caratteristiche analoghe all'Impianto.
- 3.3 È escluso in ogni caso in favore del Concedente qualsiasi diritto sull'Impianto e sulle opere realizzate dalla Società e comunque su ogni altro bene della Società o di terzi che si trovi sul Fondo.

Articolo 4 (Condizione Sospensiva)

- 4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso del termine di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento dell'Autorizzazione Unica ai sensi del D.lgs. 387/2003, nel termine di cui al successivo Punto 4.2, senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione all'Autorizzazione medesima nei tempi previsti dalla legge.
- 4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto (e cioè entro il 31/08/2023), fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Concedente, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) e fino a un massimo di totali 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (e cioè entro e non oltre il 31/08/2025). All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Concedente una ulteriore Caparra di importo pari a euro 4.000,00, salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla Caparra nel presente Contratto si intenderà alla Caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.
- 4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 (tanto quello originario di 24 mesi quanto quello eventualmente prorogato) senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la Caparra verrà trattenuta dal Concedente a titolo di indennizzo.
- 4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 4 è posta nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta al Concedente, ai sensi del successivo Articolo 12.
- 4.5 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche, in ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del progetto esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato.
- 4.6 Il Concedente si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del presente contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate di sua proprietà ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.

Articolo 5 (Stipula del Contratto Definitivo)

- 5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il "Contratto Definitivo"), nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il notaio indicato dalla Società tramite comunicazione scritta al Concedente, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.

- 5.2 Il Concedente, una volta eseguito il riscatto si obbliga a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la sua piena proprietà del Fondo in tempo utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali diritti, pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle Servitù. Il Concedente acconsente a che il termine per la stipula del Definitivo possa essere posticipato per 30 (trenta) giorni dalla Società, in caso lo impongano particolari esigenze tecniche, non dipendenti esclusivamente dalla volontà della medesima Società.
- 5.3 Dietro richiesta del Concedente, la Società potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto 5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Concedente possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora però la Società preferisca procedere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Punto 5.1, il Concedente avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 5.4 In caso di mancata sottoscrizione del Definitivo ai sensi del presente Contratto per fatto imputabile alla Società, il Concedente avrà diritto a ritenere la Caparra (come eventualmente integrata alla data dell'inadempimento).

Articolo 6 (Smantellamento dell'Impianto)

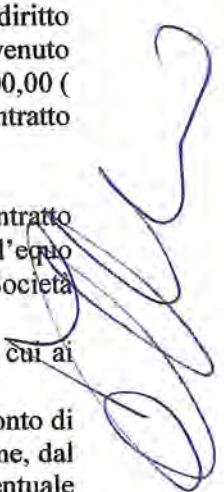
- 6.1 Alla scadenza del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente rinnovati), la Società sarà tenuta a rimuovere l'Impianto, ripristinando lo stato del Fondo *ante-operam* in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Autorizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescrizioni amministrative come tempo per tempo applicabili.
- 6.2 Resta inteso che gli obblighi di ripristino del Fondo di cui al precedente Punto 6.1 non includono obblighi di ripiantumazione o di ulteriore ripristino agronomico, fatte salve eventuali diverse previsioni di legge o prescrizioni amministrative.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi della normativa regionale attualmente vigente, la Società è tenuta a consegnare alla Regione Puglia una fideiussione, a garanzia degli obblighi di ripristino di cui al presente Articolo 6. La Società si impegna, nei limiti di compatibilità con la normativa tempo per tempo vigente, a inserire il Concedente quale ulteriore garantito nella medesima fideiussione. Le Parti convengono che, qualora l'obbligo *ex lege* di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un'equivalente garanzia in favore del Concedente, per le medesime finalità.

Articolo 7 (Clausola penale)

Le Parti, in considerazione degli investimenti ingenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Società, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo assunto dal Concedente ai sensi del precedente Articolo 5, lo stesso sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale,

una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva in ogni caso la prova del maggior danno.

Articolo 8 **(Corrispettivi e caparra confirmatoria)**

- 8.1 La Società si impegna a corrispondere al Concedente il seguente importo, a titolo di caparra confirmatoria (definiti, congiuntamente ai corrispettivi delle eventuali proroghe, complessivamente, la "Caparra"):
- (i) euro 23.042,17 (ventitremilazeroquarantadue/17) corrispondenti ad euro 500,00 ad ettaro, all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai fini della relativa trascrizione ai sensi del successivo Articolo 12.3, da corrispondere integralmente entro e non oltre la data della relativa stipula;
- 8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Concedente in un'unica soluzione, a titolo di corrispettivo per la costituzione per trentadue anni del Diritto di Superficie e delle Servitù, un importo complessivo di euro , 3.500,00 (tremilacinquecento/00) annui, per ettaro di superficie utile., fatto salvo quanto previsto all'art. 4.5, per ogni atto di vigenza del contratto (il "Corrispettivo").
- 8.3 Le Parti concordano che, in alternativa a quanto previsto al precedente articolo 8.2, dieci giorni prima del Contratto Definitivo, potranno convenire che il Corrispettivo per la costituzione per trentadue anni del Diritto di Superficie e delle Servitù, venga aggiornato e pagato in unica soluzione. In tal caso il Corrispettivo aggiornato per la costituzione del Diritto di Superficie e dei diritti di Servitù sul Fondo e di ogni qualsiasi altro diritto costituito ai sensi del presente Contratto e del Contratto Definitivo è sin da ora convenuto tra le Parti, per l'intero periodo di 32 (trentadue) anni, nell'importo di Euro 40.000,00 (quarantamila/00) per ettaro di superficie utile da corrispondersi alla stipula del Contratto Definitivo in un'unica soluzione.
- 8.4 Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo pattuito con il presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come l'equo compenso spettante al Concedente con riferimento alla disponibilità da parte della Società del terreno per le finalità sopra descritte.
- Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del Concedente di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società.
- Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del Concedente dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto impianto, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.
- 8.5 Le Parti concordano che qualora, successivamente alla scadenza del primo periodo di durata di 32 (trentadue) anni, i Diritti di Superficie e Servitù siano rinnovati per ulteriori 5 (cinque) anni, il Corrispettivo da corrispondersi sarà pari ad euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) ad ettaro per anno rivalutato alla data dell'eventuale rinnovo in misura pari al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie, operai e impiegati (FOI).
- 8.6 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Concedente potranno essere effettuati mediante bonifico bancario sul C/C allo stesso intestato, presso la banca _____, contraddistinto da IBAN _____
- 

ovvero sul diverso conto corrente
tempestivamente indicato con le modalità di cui al successivo Articolo 12.

Articolo 9 (Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Concedente)

- 9.1 Il Concedente, subordinatamente all'avvenuto riscatto, dichiarerà e garantirà:
- (a) di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo, nonché il suo possesso indisturbato;
 - (b) che il Fondo è libero da vincoli, ipoteche, altri diritti reali di godimento e non è destinato ad analoghe destinazioni di produzione di energia da fonte rinnovabile (quali fotovoltaica od eolica);
 - (c) che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo (come da Certificati di Destinazione Urbanistica, consegnati dal Concedente alla Società) e alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo.
- 9.2 Il Concedente dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente risulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecnico-costruttive della Società.
- 9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Concedente concede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento al Fondo, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi necessari, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del Concedente. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le colture eventualmente ivi insistenti.
- 9.4 Il Concedente si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'autorizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore della medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore scomodità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione, alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in generale, all'esercizio dei diritti scaturenti dal Contratto e/o dal Contratto Definitivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dal Concedente ai sensi del presente Punto 9.4, il medesimo Concedente sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno.
- 9.5 La Società, quale esclusiva titolare di diritti sull'Impianto e relative opere accessorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad oggetto l'Impianto (e/o le opere accessorie).
- 9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Concedente si impegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo del Fondo (in tutto o in parte) a terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causi le pattuizioni di cui al presente Contratto e al Contratto

Definitivo. A questo riguardo, il Concedente si impegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Definitivo.

- 9.7 Il Concedente consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o concessione per l'esercizio e la realizzazione dell'Impianto sul Fondo e si impegna a intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse necessaria in qualità di Concedente del Fondo, oltre a fornire le eventuali deleghe in favore delle Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per realizzare l'Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società, nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura per svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico della Società.
- 9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie del Concedente di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto s'intenderà immediatamente risolto tra le Parti ex art. 1456 c.c. e il Concedente sarà tenuto a corrispondere una penale di importo pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno. Il Contratto Definitivo conterrà analoghe garanzie a tutela della Società.
- 9.9 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 10 (Recesso)

- 10.1 La Società potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, il Concedente avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte dalla Società, quale corrispettivo ai sensi dell'art. 1373 co. 3 c.c.
- 10.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Società sarà tenuta a inviare al Concedente una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, ai sensi dell'Articolo 12 che segue.
- 10.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente Articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento delle condizioni sospensive nei termini di cui al precedente Articolo 4.

Articolo 11 (Cessione del Contratto)

- 11.1 Il Concedente acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Società a soggetti terzi.
- 11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione al Concedente ai sensi dell'art. 1407 c.c.
- 11.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà richiedere al Concedente, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra il medesimo Concedente e il nuovo cessionario
- 11.5 Il Concedente si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

Articolo 12 (Disposizioni varie)

- 12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà delle Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le Parti in merito al suo oggetto.

- 12.2 Comunicazioni - Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente validamente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettronica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata, sempreché sia indirizzata come segue:

se al Concedente:
TRINCHERA VINCENZO

E-mail: [•]

se alla Società:
PEC: **Ambra Solare 21 srl**
Via Tevere,41
00198 - Roma (RM)
Alla cortese attenzione di Pablo Otin e
Roberto Capuozzo
Email: pablo.otin@powertis.com e
roberto.capuozzo@powertis.com
PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it



- 12.3 Trascrizione del Contratto – Prima della stipula del Contratto Definitivo, il Concedente, dietro semplice richiesta della Società, si impegna a comparire innanzi al notaio individuato dalla Società ai fini della ripetizione del presente Contratto nella forma idonea a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., dietro convocazione della Società con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

Articolo 13 (Spese ed oneri)

- 13.1 Le spese relative al presente Contratto e/o al Contratto Definitivo, ivi incluse le spese correlate all'eventuali trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni negli appositi registri pubblici, sono integralmente a carico della Società.

Articolo 14
(Legge applicabile e foro competente)

- 14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 14.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Ambra Solare 21 srl



Concedente
TRINCHERA VINCENZO

Allegato A – Impianto

[•]

Allegato B – Planimetria

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SUPERFICIE E SERVITÙ

Il presente contratto (il "Contratto") è sottoscritto in data 31/08/2021

Tra

URSI TOMAS VITTORIO nato a TRICASE (LE) il 04/11/1992 e residente a Mesagne (BR)
in via San Pancrazio 47, codice fiscale RSUTSV92S04L419Y di stato civile celibe.

(di seguito il "Concedente")

e

Ambra Solare 21 S.R.L con sede legale in via Tevere 41, 00198 - Roma, , P.IVA
16109691002 e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM - 1635201, capitale
sociale pari a euro 10.000,00, in persona del dott. Pablo Miguel Otin Pintado, nella sua
qualità di legale rappresentante


(di seguito, la "Società")

(di seguito, il Concedente e la Società ciascuno una "Parte" e congiuntamente le "Parti").

Premesso che:

- (a) la Società opera nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili ed è intenzionata a realizzare, nel territorio del Comune di Cellino San Marco (BR) e Mesagne (BR), un impianto di produzione elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da moduli fotovoltaici, strutture di supporto, *inverter*, cabine, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato, le cui caratteristiche costruttive e layout di massima sono indicate nell'Allegato A (l'"Impianto");
- (b) il Concedente è assegnatario con patto di riservato dominio del seguente fondo (di seguito, il "Fondo"), identificato con i seguenti riferimenti catastali:

Comune	Foglio	Particelle	Superficie (ettari)	Occupazione particella
Mesagne	116	58	0,3120	Parziale/nulla
Mesagne	116	59	0,33	Parziale/nulla
Mesagne	116	142	0,3227	Parziale/nulla
Mesagne	116	143	0,2735	Parziale/nulla
Mesagne	117	6	0,7209	Parziale/nulla
Mesagne	117	2	0,8367	Totale
Mesagne	117	1	1,06	Totale
Mesagne	117	12	0,68	Parziale
Mesagne	117	13	2,74	Parziale
Mesagne	117	136	0,1965	Totale
Mesagne	117	109	0,2841	Totale
Mesagne	117	110	0,38	Totale
Mesagne	117	153	0,089	Parziale/nulla

Ursi Tomas Vittorio



Mesagne	117	128	1,0118	Totale
Mesagne	117	129	0,1416	Totale
Mesagne	117	10	0,1448	Totale
Mesagne	117	11	0,5345	Totale
Mesagne	117	148	1,055	Totale
Mesagne	117	7	0,72	Totale
Mesagne	117	114	0,8853	Totale
Mesagne	117	137	0,0370	Totale
Totale	-	-	12,7554	-

- (c) la Società intende installare sulle porzioni di terreno individuate nella planimetria di cui all'Allegato B, "Planimetria" un impianto fotovoltaico e opere connesse e pertanto intende acquisire dal Concedente il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.
- (d) ai fini della presentazione dell'istanza per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto, la Società intende costituire sul Fondo:
- (i) un diritto di superficie finalizzato alla realizzazione e alla gestione dell'Impianto, come indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B;
 - (ii) un diritto di servitù di elettrodotto per consentire il passaggio dei cavidotti interrati al fine di effettuare i relativi collegamenti elettrici necessari o eventuali altre installazioni delle infrastrutture richieste per il funzionamento dell'Impianto;
 - (iii) un diritto di servitù di passaggio per l'accesso alla pubblica via indicato nella Planimetria di cui all'Allegato B, anche mediante realizzazione di una stradina di accesso;
- (e) il Concedente, nei termini e alle condizioni di cui al presente Contratto, subordinatamente al riscatto dei suindicati fondi dalla proprietaria ISMEA che potrà avvenire dal 2 marzo 2023, è disponibile ad attribuire la disponibilità materiale e giuridica del Fondo alla Società, concedendo in favore della stessa il diritto di superficie, ossia il diritto di realizzare l'Impianto sul Fondo conservandone la proprietà, e le menzionate servitù, salvi in ogni caso gli obblighi di ripristino alla scadenza.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte vincolante del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 (Costituzione del diritto di superficie)

- 1.1 Il Concedente, subordinatamente all'avvenuto riscatto da Ismea promette e si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 953 e ss. c.c. in favore della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. – il diritto di superficie consistente nel diritto di costruire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo, l'Impianto e le relative opere accessorie, sulle porzioni del Fondo indicate nella Planimetria di cui all'Allegato A (il "Diritto di Superficie"). Alla Società è riconosciuto, su dette porzioni, il diritto di realizzare, gestire e mantenere l'Impianto e le altre opere accessorie e di collegamento, con espresso divieto di altro uso.

Torres Villanueva


Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in questa fase sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula degli atti definitivi, La Società comunicherà al Concedente le eventuali variazioni al posizionamento dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'impianto stesso.

- 1.2 Il Diritto di Superficie sarà costituito a far data dalla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 5, per un periodo di 32 (trentadue) anni.
- 1.3 Alla scadenza, la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare il Diritto di Superficie fino a un massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e di complessivi 37 (trentasette) anni, decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo Articolo 5. Al fine di esercitare il proprio diritto al rinnovo, la Società sarà tenuta a inviare una comunicazione al Concedente, ai sensi del successivo Articolo 12, entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dell'originario termine. In tal caso, le Parti ed i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbligano alla stipula del relativo atto notarile che faccia risultare il prolungamento di durata prima della scadenza del termine, a condizioni economiche analoghe (*i.e.*, per il medesimo importo annuo previsto per ciascun ettaro di superficie interessata, come fissato al successivo Punto 8.1), *mutatis mutandis*.

Articolo 2 **(Costituzione delle servitù)**


- 2.1 Il Concedente promette di costituire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1027 ss. c.c., nell'interesse della Società – che, a sua volta promette di accettare e acquistare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. –, le seguenti servitù:
- (i) servitù di elettrodotto interrato, per la trasmissione dell'energia prodotta dall'Impianto fino alla linea elettrica pubblica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione, come meglio evidenziata nella Planimetria di cui all'Allegato B. La servitù di elettrodotto conferirà alla Società la facoltà di realizzare altresì i lavori sommariamente rappresentati nell'Allegato A;
 - (ii) servitù di passaggio per il collegamento delle porzioni del Fondo ove insisterà l'Impianto con la pubblica via secondo quanto indicato nell'Allegato B, attraverso tracciati già esistenti o da realizzarsi;

(di seguito, congiuntamente, le "Servitù"). La Società avrà il diritto di eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie per il pieno godimento delle Servitù, anche in considerazione delle esigenze operative dell'Impianto.

- 2.2 Le Servitù saranno costituite a far data dalla stipula del Contratto Definitivo, ai sensi del successivo Articolo 4, per un periodo di 32 (trentadue) anni. Alla scadenza, la Società avrà un diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di rinnovare le Servitù del tutto analogo a quello di rinnovo del Diritto di Superficie ai sensi del precedente Punto 1.3, che si intende qui ritrascritto *mutatis mutandis*.

Articolo 3 **(Disposizioni comuni al Diritto di Superficie e alle Servitù)**

Tomas S. Haro Qui



- 3.1 Rimarranno a carico della Società tutte le spese necessarie per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, nonché tutte le spese necessarie per la realizzazione di eventuali opere funzionali al pieno godimento delle Servitù.
- 3.2 Il perimento o la demolizione, in tutto o in parte, dell'Impianto non comportano l'estinzione del diritto di costruire e successivamente mantenere un nuovo impianto con caratteristiche analoghe all'Impianto.
- 3.3 È escluso in ogni caso in favore del Concedente qualsiasi diritto sull'Impianto e sulle opere realizzate dalla Società e comunque su ogni altro bene della Società o di terzi che si trovi sul Fondo.

Articolo 4 (Condizione Sospensiva)

- 4.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al decorso del termine di 150 (centocinquanta) giorni dall'ottenimento dell'Autorizzazione Unica ai sensi del D.lgs. 387/2003, nel termine di cui al successivo Punto 4.2, senza che siano intervenute impugnative di sorta in relazione all'Autorizzazione medesima nei tempi previsti dalla legge.
- 4.2 Le Parti concordano che la condizione sospensiva debba avverarsi nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto (e cioè entro il 31/08/2023), fermo restando che la Società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per 2 (due) volte, per un periodo di ulteriori 12 (dodici) mesi cadauna. La Società potrà esercitare tale diritto di proroga tramite mera comunicazione al Concedente, da spedirsi prima della scadenza di ciascun termine (come di volta in volta eventualmente prorogato) e fino a un massimo di totali 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (e cioè entro e non oltre il 31/08/2025). All'atto di ciascuna proroga, la Società corrisponderà al Concedente una ulteriore Caparra di importo pari a euro 4.000,00, salvo aggiustamenti ai sensi del successivo Punto 4.5. In caso di proroghe, ogni riferimento alla Caparra nel presente Contratto si intenderà alla Caparra come eventualmente integrata dai corrispettivi per le proroghe tempo per tempo corrisposti ai sensi del presente Punto 4.2.
- 4.3 Decorso il termine di cui al precedente Punto 4.2 (tanto quello originario di 24 mesi quanto quello eventualmente prorogato) senza che la condizione sospensiva si sia avverata, il Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti e la Caparra verrà trattenuta dal Concedente a titolo di indennizzo.
- 4.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che la condizione sospensiva di cui al presente Articolo 4 è posta nell'esclusivo interesse della Società, che potrà rinunciarvi tramite comunicazione scritta al Concedente, ai sensi del successivo Articolo 12.
- 4.5 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche, in ragione delle autorizzazioni amministrative ottenute e/o del progetto esecutivo, in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato.

Torres della Valle



- 4.6 Il Concedente si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del presente contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate di sua proprietà ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.


Articolo 5 **(Stipula del Contratto Definitivo)**

- 5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù (il "**Contratto Definitivo**"), nel termine di 60 (sessanta) giorni dopo l'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente Articolo 4, presso il notaio indicato dalla Società tramite comunicazione scritta al Concedente, con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.
A tale utile fine la Società, nei venti giorni successivi all'avvenuto rilascio dell'Autorizzazione Unica, si obbliga a farne comunicazione formale al Concedente mezzo raccomandata o mezzo PEC, di modo che costui possa attivarsi con l'ISMEA al fine di provvedere al riscatto in suo favore dei fondi.
- 5.2 Il Concedente, una volta eseguito il riscatto si obbliga a predisporre tutta la documentazione necessaria a comprovare la sua piena proprietà del Fondo in tempo utile per la stipula del Contratto Definitivo e la cancellazione di eventuali diritti, pesi e vincoli incompatibili con la costituzione del Diritto di Superficie e/o delle Servitù. Il Concedente acconsente a che il termine per la stipula del Definitivo possa essere posticipato per 30 (trenta) giorni dalla Società, in caso lo impongano particolari esigenze tecniche, non dipendenti esclusivamente dalla volontà della medesima Società.
- 5.3 Dietro richiesta del Concedente, la Società potrà acconsentire ad una proroga del termine per stipulare il Contratto Definitivo, ai sensi del precedente Punto 5.1, per il tempo strettamente necessario affinché il Concedente possa terminare la raccolta dei frutti naturali del Fondo. Qualora però la Società preferisca procedere alla stipula del Contratto Definitivo entro il termine di cui al precedente Punto 5.1, il Concedente avrà diritto ad un indennizzo per la perdita (totale o parziale) del raccolto, sulla base del valore di mercato di quanto non realizzato, come risultante dalla perizia di stima redatta da un esperto iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, nominato d'accordo tra le Parti. Salvo diversa indicazione della Società, l'eventuale ritardo nella produzione della perizia di stima non comporterà posticipazioni della data di stipula del Contratto Definitivo.
- 5.4 In caso di mancata sottoscrizione del Definitivo ai sensi del presente Contratto per fatto imputabile alla Società, il Concedente avrà diritto a ritenere la Caparra (come eventualmente integrata alla data dell'inadempimento).

Articolo 6 **(Smantellamento dell'Impianto)**

- 6.1 Alla scadenza del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente rinnovati), la Società sarà tenuta a rimuovere l'Impianto, ripristinando lo stato del Fondo *ante-operam* in conformità alle previsioni del progetto presentato, alle Autorizzazioni e alle eventuali previsioni di legge (nazionale e regionale) o prescrizioni amministrative come tempo per tempo applicabili.

Toussaint K. O. U. V.



- 6.2 Resta inteso che gli obblighi di ripristino del Fondo di cui al precedente Punto 6.1 non includono obblighi di ripiantumazione o di ulteriore ripristino agronomico, fatte salve eventuali diverse previsioni di legge o prescrizioni amministrative.
- 6.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi della normativa regionale attualmente vigente, la Società è tenuta a consegnare alla Regione Puglia una fideiussione, a garanzia degli obblighi di ripristino di cui al presente Articolo 6. La Società si impegna, nei limiti di compatibilità con la normativa tempo per tempo vigente, a inserire il Concedente quale ulteriore garantito nella medesima fideiussione. Le Parti convengono che, qualora l'obbligo *ex lege* di prestare una simile garanzia dovesse venir meno nel futuro, la Società presterà un'equivalente garanzia in favore del Concedente, per le medesime finalità.

Articolo 7 (Clausola penale)

Le Parti, in considerazione degli investimenti ingenti che la realizzazione dell'Impianto comporta a carico della Società, convengono che, in caso di violazione dell'obbligo assunto dal Concedente ai sensi del precedente Articolo 5, lo stesso sarà obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva in ogni caso la prova del maggior danno.

Articolo 8 (Corrispettivi e caparra confirmatoria)

- 8.1 La Società si impegna a corrispondere al Concedente il seguente importo, a titolo di caparra confirmatoria (definiti, congiuntamente ai corrispettivi delle eventuali proroghe, complessivamente, la "Caparra"):

- (i) euro 6.350,00 all'atto della ripetizione del presente Contratto in forma notarile ai fini della relativa trascrizione ai sensi del successivo Articolo 12.3, da corrispondere integralmente entro e non oltre la data della relativa stipula;


8.2 La Società, a seguito della stipula del Contratto Definitivo, si impegna a corrispondere al Concedente in un'unica soluzione, a titolo di corrispettivo per la costituzione per trentadue anni del Diritto di Superficie e delle Servitù, un importo complessivo di euro, 485.725,00 (quattrocentottantacinquemilasettecentoventicinque). Detto importo è stato calcolato e concordato, allo scopo di attualizzare l'intero corrispettivo annuale per tutta la durata del diritto di superficie, per ettaro di superficie utile, fatto salvo quanto previsto all'art. 4.5 (il "Corrispettivo").

8.3 Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo pattuito con il presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come l'equo compenso spettante al Concedente con riferimento alla disponibilità da parte della Società del terreno per le finalità sopra descritte.

Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del Concedente di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società.

Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del Concedente dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto impianto, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

8.4 Le Parti concordano che qualora, successivamente alla scadenza del primo periodo di durata di 32 (trentadue) anni, i Diritti di Superficie e Servitù siano rinnovati per ulteriori


Touren P. 16/3/02


5 (cinque) anni, il Corrispettivo da corrispondersi sarà pari ad euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) ad ettaro per anno rivalutato alla data dell'eventuale rinnovo in misura pari al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie, operai e impiegati (FOI).

8.5 Tutti i pagamenti da parte della Società e in favore del Concedente potranno essere effettuati mediante bonifico bancario sul C/C allo stesso intestato, presso la banca BNL GRUPPO BNP PARIBAS, contraddistinto da IBAN IT3410100515900000000018570 ovvero sul diverso conto corrente tempestivamente indicato con le modalità di cui al successivo Articolo 12.

Articolo 9

(Dichiarazioni, garanzie e ulteriori impegni del Concedente)

- 9.1 Il Concedente, subordinatamente all'avvenuto riscatto, dichiarerà e garantirà:
- (a) di avere la proprietà piena ed esclusiva del Fondo, nonché il suo possesso indisturbato;
 - (b) che il Fondo è libero da vincoli, ipoteche, altri diritti reali di godimento e non è destinato ad analoghe destinazioni di produzione di energia da fonte rinnovabile (quali fotovoltaica od eolica);
 - (c) che il Fondo risulta urbanisticamente qualificato ad uso agricolo (come da Certificati di Destinazione Urbanistica, consegnati dal Concedente alla Società) e alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti lo stesso Fondo.
- 9.2 Il Concedente dichiara altresì di prendere atto dell'ubicazione delle opere e dei manufatti che andranno a comporre l'Impianto, per come sommariamente risulta dall'Allegato A, e acconsente che le medesime opere possano subire delle variazioni in relazione alle caratteristiche dei luoghi e alle esigenze tecnico-costruttive della Società.
- 9.3 Dal momento della sottoscrizione del presente Contratto, il Concedente concede alla Società il diritto di accedere liberamente e in qualsiasi momento al Fondo, con preavviso minimo di 48 (quarantotto) ore, con il personale e i mezzi necessari, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi e quant'altro necessario per la progettazione e la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie, le quali non potranno comunque essere realizzate prima della stipula del Contratto Definitivo, a meno che non intervenga la preventiva autorizzazione scritta del Concedente. Gli accessi al Fondo saranno in ogni caso effettuati senza danneggiare le colture eventualmente ivi insistenti.
- 9.4 Il Concedente si impegna a non concedere ad alcun titolo a terzi, senza l'autorizzazione della Società, diritti sul Fondo analoghi a quelli costituiti in favore della medesima Società con il presente Contratto e/o con il Contratto Definitivo e si impegna, altresì, a non compiere alcun atto o fatto e a non porre in essere alcun negozio dal quale possa derivare intralcio ovvero pericolo ovvero maggiore scomodità o minore economicità in relazione alla realizzazione, alla manutenzione, alla gestione ed all'esercizio dell'Impianto e delle sue singole componenti e, in generale, all'esercizio dei diritti scaturenti dal Contratto e/o dal Contratto Definitivo. In caso di violazione dell'obbligo assunto dal Concedente ai sensi del presente Punto 9.4, il medesimo Concedente sarà

Torre Filiberto


obbligato a pagare alla Società, a titolo di penale, una somma pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno.

- 9.5 La Società, quale esclusiva titolare di diritti sull'Impianto e relative opere accessorie, sarà libera di costituire eventuali garanzie in favore di terzi aventi ad oggetto l'Impianto (e/o le opere accessorie).
- 9.6 Fermo restando quanto previsto al precedente Punto 9.4, il Concedente si impegna, nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo del Fondo (in tutto o in parte) a terzi, a far recepire integralmente ai terzi aventi causi le pattuizioni di cui al presente Contratto e al Contratto Definitivo. A questo riguardo, il Concedente si impegna a inserire nell'atto di trasferimento una clausola per far subentrare l'avente causa in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto e dal Contratto Definitivo.
- 9.7 Il Concedente consente alla Società di richiedere ogni autorizzazione e/o concessione per l'esercizio e la realizzazione dell'Impianto sul Fondo e si impegna a intervenire nella sottoscrizione di qualsiasi atto, richiesta o istanza che fosse necessaria in qualità di Concedente del Fondo, oltre a fornire le eventuali deleghe in favore della Società. In particolare, dà atto che la Società avrà il diritto di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) per realizzare l'Impianto e tutte le altre opere e attività programmate dalla Società, nonché di richiedere ed ottenere a proprio nome (presso qualsiasi autorità e altro soggetto di legge) tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura per svolgere le attività correlate, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico della Società.
- 9.8 Fermo ogni altro rimedio di legge, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie del Concedente di cui al presente Articolo 9, il presente Contratto s'intenderà immediatamente risolto tra le Parti ex art. 1456 c.c. e il Concedente sarà tenuto a corrispondere una penale di importo pari al doppio della Caparra (come tempo per tempo integrata), salva la prova del maggior danno. Il Contratto Definitivo conterrà analoghe garanzie a tutela della Società.
- 9.9 Entro i 5 giorni precedenti alla sottoscrizione del contratto definitivo, i terreni che costituiscono l'area saranno liberi da vegetazione ad alto e medio fusto, radici comprese. La parte concedente dovranno esibire l'autorizzazione all'espianto degli ulivi infetti da Xylella rilasciata dagli organi competenti o in sostituzione, la comunicazione a mezzo PEC inviata agli enti competenti. La parte concedente si obbligano altresì, a espiantare i vigneti esistenti sui fondi in oggetto, riservandosi il diritto di reimpianto su altri terreni non oggetto del presente contratto.

Articolo 10 (Recesso)

- 10.1 La Società potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e, in tal caso, il Concedente avrà diritto di ritenere le somme sino a tale data corrisposte dalla Società, quale corrispettivo ai sensi dell'art. 1373 co. 3 c.c.
- 10.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso, la Società sarà tenuta a inviare al Concedente una comunicazione con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, ai sensi dell'Articolo 12 che segue.

Luca S. Basso



- 10.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui al presente Articolo non troveranno applicazione nel caso in cui il Contratto cessi definitivamente di produrre effetti a causa del mancato avveramento delle condizioni sospensive nei termini di cui al precedente Articolo 4.

**Articolo 11
(Cessione del Contratto)**

- 11.1 Il Concedente acconsente sin d'ora, ai sensi dell'art. 1406 c.c., alla cessione della posizione contrattuale derivante dal presente Contratto da parte della Società a soggetti terzi.
- 11.2 Nel caso in cui la Società decida di cedere ai suddetti terzi la posizione contrattuale derivante dal presente Contratto, essa provvederà a notificare la cessione al Concedente ai sensi dell'art. 1407 c.c.
- 11.3 Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che la Società potrà richiedere al Concedente, quale modalità alternativa alla cessione, di risolvere il presente Contratto e di stipularne uno nuovo, agli stessi termini e condizioni, tra il medesimo Concedente e il nuovo cessionario.
- 11.5 Il Concedente si impegna a intervenire e a sottoscrivere qualsivoglia atto o documento che si renda necessario ai fini di cui al presente articolo restando esente da qualsivoglia costo o spesa derivante da esso a qualunque titolo.

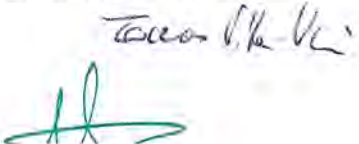
**Articolo 12
(Disposizioni varie)**

- 12.1 Il presente Contratto costituisce la manifestazione integrale della volontà delle Parti, supera e sostituisce qualsiasi altra intesa, orale o scritta, intervenuta tra le Parti in merito al suo oggetto.
- 12.2 Comunicazioni - Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente validamente eseguita, se effettuata per posta elettronica certificata, al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo posta elettronica semplice, al ricevimento della lettera raccomandata, sempreché sia indirizzata come segue:

se al Concedente:
URSI TOMAS VITTORIO
PEC: ursitomas@pec.it
E-mail: [•]

se alla Società:
Ambra Solare 21 srl
Via Tevere,41
00198 - Roma (RM)
Alla cortese attenzione di Pablo Otin e
Roberto Capuozzo
Email: pablo.otin@powertis.com e
roberto.capuozzo@powertis.com
PEC: ambrasolare21srl@legalmail.it

- 12.3 Trascrizione del Contratto – Prima della stipula del Contratto Definitivo, il Concedente, dietro semplice richiesta della Società, si impegna a comparire innanzi al notaio individuato dalla Società ai fini della ripetizione del presente Contratto nella forma idonea



a consentirne la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c., dietro convocazione della Società con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

Articolo 13
(Spese ed oneri)

- 13.1 Le spese relative al presente Contratto e/o al Contratto Definitivo, ivi incluse le spese correlate all'eventuali trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni negli appositi registri pubblici, sono integralmente a carico della Società.

Articolo 14
(Legge applicabile e foro competente)

- 14.1 Il presente Contratto è retto dalla legge italiana.
- 14.2 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente Contratto sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Brindisi.

Poweris

Ambra Solare 21 S.r.l.
Via Teulada 4, 00198 Roma
C.F. e P.IVA 16109691002

Ambra Solare 21 srl

Tomas Viffaro

Concedente