

Badia Tedalda Eolico Srl

| Via Francesco Tamagno, 7 | 20124 Milano (MI) | P.IVA 12334000960 | PEC badiatedaldaeolicosrl@pec.it |

Parco Eolico Poggio Tre Vescovi

Formato: A4

Scala: ---

Aprile 2023

Progettazione specialistica
ENVIarea stp snc

Ing. Cristina Rabozzi
Ord. Ing. Prov. SP, n. 1324 sez. A

Dott. Agr. Andrea Vatteroni
Ord. Agr. e For. Prov. PI-LU-MS,
n. 580

Dott. Agr. Elena Lanzi
Ord. Agr. e For. Prov. PI-LU-MS,
n. 688

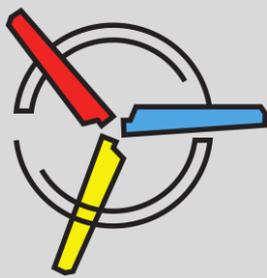
PD.OCC.S.06.a

Progetto parco eolico

Opere civili

**CONTRATTI PRELIMINARI PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DI
SERVITÙ DEI TERRENI DA ADIBIRE ALL'INSTALLAZIONE DEGLI AEROGENERATORI**

Rev.	Data	Oggetto
a	06/04/2023	Prima emissione



Parco eolico Poggio Tre Vescovi

Proponente



Badia Tedalda Eolico SRL
Via Francesco Tamagno, 7 - 20124 Milano (MI)

Referente di progetto

Dott. Roberto Schirru

Coordinamento tecnico



ENVI area stp snc
Ing. Cristina Rabozzi
Dott. Agr. Elena Lanzi
Dott. Agr. Andrea Vatteroni

Progettazione opere civili e cantierizzazione



INGEGNERIA

Progettazione opere di utenza e di rete per la connessione CP "Badia Tedalda"

Ing. Michele Pigliaru

Geologia e geotecnica



progettazione e consulenza ambientale srls

Aspetti trasportistici



ENKI srl
Ing. Andrea Mazzetti

Sinergia srls
Dott. Geol. Luca Gardone

Siemens Gamesa S.A.
Ing. Alessandro Noro

Topografia



Anemometria



3D Metrica – Ing. Paolo Corradeghini

Skywind GmbH
Ing. Sasha Claes

Studio di impatto ambientale, studio di incidenza ambientale, aspetti socio-economici e antropici



ENVI area stp snc
Ing. Cristina Rabozzi
Dott. Agr. Elena Lanzi
Dott. Agr. Andrea Vatteroni

Paesaggio



INLAND Landscape Architecture – Arch. Andrea Meli

Biodiversità, ecosistemi e reti ecologiche



Dott. For. Ilaria Scatarzi
Dott. Biol. Marco Lucchesi
Dott. Dino Scaravelli

Consorzio Futuro in Ricerca
Dott. Lisa Brancaleoni
(aspetti floristico-vegetazionali)
(aspetti forestali, ecosistemi e reti ecologiche)
(avifauna)
(chiroterofauna)

Archeologia



Cooperativa archeologia s.c.
Dott. Andrea Biondi

Acustica



Tecnocreo srl
Ing. Matteo Bertoneri

CEM e vibrazioni

Ing. Michele Pigliaru

PIAZZOLA	CATASTO	COMUNE	FG.	P.LLA	ELENCO INTESTATARI
AE01	TERRENI	BADIA TEDALDA	18	10	CICCIONI Michele 1/2 CICCIONI Marco 1/2
AE02	TERRENI	BADIA TEDALDA	19	21	BRIZZI Gianni 1/3 BRIZZI Massimo 1/3 BRIZZI Paola 1/3
	TERRENI	BADIA TEDALDA	19	22	CICCIONI Michele 1/2 CICCIONI Marco 1/2
AE03	TERRENI	BADIA TEDALDA	19	6	BRIZZI Gianni 1/3 BRIZZI Massimo 1/3 BRIZZI Paola 1/3
	TERRENI	BADIA TEDALDA	19	4	ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO DELLE DIOCESI DI AREZZO CORTONA SANSEPOLCRO
	TERRENI	BADIA TEDALDA	19	5	BRIZZI Gianni 1/3 BRIZZI Massimo 1/3 BRIZZI Paola 1/3
AE04	TERRENI	BADIA TEDALDA	19	17	CICCIONI Michele
	TERRENI	BADIA TEDALDA	19	16	CICCIONI Michele
	TERRENI	BADIA TEDALDA	19	72	CICCIONI Michele
	TERRENI	BADIA TEDALDA	19	36	CICCIONI Michele
AE05	TERRENI	BADIA TEDALDA	20	51	GIOVANNINI Fabrizio 1/2 GIOVANNINI Roberto 1/2
AE06	TERRENI	BADIA TEDALDA	20	3	GIOVANNINI Fabrizio 1/2 GIOVANNINI Roberto 1/2
	TERRENI	BADIA TEDALDA	20	53	GIOVANNINI Fabrizio 1/2 GIOVANNINI Roberto 1/2
AE07	TERRENI	BADIA TEDALDA	20	18	ANGELI Maria 649/756 BETTI Sildo 649/756 BETTI Sildo 107/756
	TERRENI	BADIA TEDALDA	20	19	ANGELI Maria 649/756 BETTI Sildo 649/756 BETTI Sildo 107/756
AE08	TERRENI	BADIA TEDALDA	21	17	GORI Marcello 1/2 RAVASSA Murielle Clairette 1/2
	TERRENI	BADIA TEDALDA	21	21	GORI Marcello 1/2 RAVASSA Murielle Clairette 1/2
AE09	TERRENI	BADIA TEDALDA	21	5	GORI Marcello 1/2 RAVASSA Murielle Clairette 1/2
	TERRENI	BADIA TEDALDA	21	4	GORI Marcello 1/2 RAVASSA Murielle Clairette 1/2
AE10	TERRENI	BADIA TEDALDA	15	42	GORI Gabriele
AE11	TERRENI	BADIA TEDALDA	15	15	GORI Giampaolo 4/15 GORI Leonardo 4/15 GORI Marcello 4/15 LOTTI Assunta 3/15
	TERRENI	BADIA TEDALDA	15	14	GORI Giampaolo 4/15 GORI Leonardo 4/15 GORI Marcello 4/15 LOTTI Assunta 3/15

Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra il sig./sig.ri

Michele Ciccioni nato a Sansepolcro (AR) il 06.02.1980 e residente in Badia Tedalda loc. Pratieghi 47/A codice fiscale nr. CCC MHL 80B06 I155I], telefono n. 339 355 7280 e-mail: fratelliciccioni@gmail.com

insieme al fratello

Marco Ciccioni, nato a Sansepolcro (AR) il 07/04/1983, e residente a Badia Tedalda loc. Pratieghi, codice fiscale nr. CCCMRC83D07I155C),

di seguito denominato "Proprietario",

e

la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: badiatedaldaeolicosrl@pec.it, numero REA MI - 2655356 Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n. 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

di seguito denominata "Società";

PREMESSO

che il Proprietario dispone della piena proprietà dei terreni agricoli siti nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), iscritto al catasto rustico del detto Comune, come da dati seguenti e come da visure catastali allegate (V. Allegato A "Visure catastali):

Catasto Comune	Foglio	Mappali	Toponimo
Badia Tedalda	18	10,	POGGIO 3 VESCOV
Badia Tedalda	19	36, 37	VALLOVE
Badia Tedalda	19	3, 4, 5, 6, 79	1 SODI
Badia Tedalda	19	16, 17, 72	1 SODI
11	13	22	VALLOICARDI

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica, corredate delle loro pertinenze tecniche e realizzare una strada di accesso alle turbine nel suddetto terreno;

che la Società sta compiendo studi e misurazioni geo-ambientali specifiche, e sta verificando la fattibilità tecnico-amministrativa, mirata ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire un parco eolico nel sito „Poggio tre Vescovi“, nel Comune di Badia Tedalda;

che in relazione agli studi pregressi, portati avanti dalla società precedente (GEO Italia S.R.L.), la Società stima di poter installare nell'area vasta di Poggio Tre Vescovi ca. 9 - 13 turbine, a seconda degli esiti della Valutazione di Impatto Ambientale da parte degli enti statali preposti;

che la Società ha il massimo interesse ad installare turbine della potenza unitaria più alta possibile, compresa tra i 4.000 e i 7.000 kW, compatibilmente con le leggi e le autorizzazioni che saranno concesse dagli enti statali;

che la Società ha tutto l'interesse ad installare il maggior numero di turbine ma ridurre al massimo la creazione di nuove strade e/o vie di accesso cavidotti ecc, e in generale ha tutto l'interesse ridurre al massimo tutti gli impatti ambientali;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a cedere alla Società il diritto di superficie e di servitù, inclusa anche la servitù per il passaggio sotterraneo del cavidotto, nei terreni su indicati (V. anche Allegato A), al fine di adibirli a parco eolico;

che la Società ha primario interesse a rilevare il diritto di superficie e di servitù sui terreni su indicati, condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e gestione del parco eolico;

che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietari.

TANTO PREMESSO

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di costituire a favore della Società un diritto di superficie, comprensivo anche di servitù di passaggio, pedonale e carraio e di passaggio dei cavidotti sotterranei, nei terreni sopra indicati, e precisamente al fine di installare 1 o più turbine eoliche e realizzare tutte le pertinenze di esse, ovvero le strade d'accesso, le piazzuole di montaggio delle turbine, le cabine di trasformazione e i cavidotti sotterranei per l'evacuazione dell'energia elettrica. Il Proprietario acconsente d'espletare tutti i suddetti lavori necessari all'installazione e funzionamento della turbina con conseguente deposito provvisorio dell'eventuale materiale di scavo e comunque del cantiere con i suoi ingombri, e altresì consentire l'accesso per la manutenzione e gestione della stessa e delle sue pertinenze, durante un periodo di 25 anni.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo

punto 4, promette di rilevare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, il diritto di superficie con connesso diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Le turbine saranno installate e opereranno all'interno di una superficie circolare e (relativa colonna d'aria cilindrica), chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di 170 m., avente come suo centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).

4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.

5. In caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine indicato al precedente punto 4, la Società riconoscerà al Proprietario a titolo di ristoro del fastidio apportato, la somma di € 1.000,00.

6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4. il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Fermo restando quanto sopra, la Società per tutta la durata di cui al punto 4, avrà facoltà di far installare e mantenere in efficienza uno o più pali anemometrici per la misurazione dei dati del vento o comunque gli strumenti e/o installazioni necessarie allo scopo.

7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa) dovrà cedere alla Società (o suo avente causa) il diritto di superficie e dovrà costituire sempre a favore della Società (o suo avente causa) il diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - nonché di cavidotti sulle porzioni di terreno da essi interessati, ricadenti nei mappali su indicati, come specificato nei precedenti punti 2 e 3, per una durata non inferiore a venticinque (25) anni decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo (quello che sarà redatto dal notaio).

Ogni spesa connessa alla stipula del contratto definitivo e/o dipendente sarà interamente pagata della Società (o suo avente causa).

Il Proprietario, si impegna altresì a non svolgere attività che impediscano o pregiudichino la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e l'utilizzo delle turbine ricadenti sui suoi terreni, ferme restando le normali utilizzazioni agro-pastorali, di silvicoltura, e a non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto o pregiudichino in qualsiasi modo le iniziative dalla Società, oggetto di questo contratto.

7.2. Il Proprietario dovrà permettere alla Società (o suo avente causa) di far realizzare sui terreni le opere indicate nei precedenti punti 2 e 3, e di permettere alla Società di mantenere in efficienza -per tutta la durata del diritto di superficie-, le opere civili (strade di accesso, fondazioni e piazzuole), cabine di trasformazione, connessioni elettriche sotterranee, necessarie o comunque utili e/o strumentali alla realizzazione del parco eolico.

Il Proprietario dovrà altresì collaborare con diligenza e buona fede con la Società (o suo avente causa) per la richiesta e l'ottenimento da parte delle competenti autorità, delle concessioni/autorizzazioni edilizie ed amministrative propedeutiche o comunque necessarie alla costruzione del parco eolico, fermo restando che ogni spesa a ciò correlata sarà a carico esclusivo della Società (o suo avente causa). 7.7

La Società, indipendentemente dalla installazione o meno di turbine eoliche sui terreni del Proprietario, in caso di installazione di un anemometro sarà tenuta in ogni caso a versargli la somma di € 2.000,00 a titolo di ristoro del fastidio arrecato per la installazione medesima.

7.3 La Società dovrà versare al Proprietario a titolo di corrispettivo per quanto sopra descritto e comunque per la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei diritti di servitù, un canone annuale di € 8,00 (Euro otto/00) per ogni Kilowatt di potenza, installato sui terreni del Proprietario, - rivalutato a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100 % dell'indice ISTAT per i consumi delle famiglie degli operai e degli impiegati.

Tale importo deve essere versato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio delle turbine/dell'impianto ("primo parallelo" con la rete elettrica).

Tutti i successivi pagamenti saranno versati sempre entro il 28 febbraio di ogni anno.

7.4. Ferma restando la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei connessi diritti di servitù sui terreni di cui ai precedenti punti 2 e 3, il Proprietario, per tutta la durata del contratto definitivo, potrà continuare a sfruttare per le sue colture agricole (ortofrutta), la porzione del terreno anche all'interno della superficie circolare con diametro di 170 m. indicati nel punto 3, tranne che per la piazzuola di montaggio, delle dimensioni di ca. 60 x 40 e della strada di accesso ad essa che dovranno essere sempre libere e sgombre per la manutenzione e gestione della turbina da parte della Società. Al contrario, l'attività d'allevamento può anche essere praticata sulla suddetta piazzuola di montaggio.

7.5. Alla scadenza dei 25 anni, nel caso il Proprietario non intenda rinnovare un nuovo accordo per il proseguo dell'esercizio del parco eolico e l'utilizzo dei suoi terreni, la Società entro 180 (cento ottanta) giorni successivi alla scadenza di tale periodo, provvederà a ripristinare sui terreni di cui ai punti 2 e 3, lo stato dei luoghi preesistente la costruzione del parco eolico, fatta eccezione delle opere inamovibili ovvero la fondazione interrata in calcestruzzo e i cavidotti.

Le spese relative saranno di esclusiva pertinenza della Società, la quale stipulerà con il Comune e con il Proprietario regolare fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi secondo la legge.

7.6. Entro 10 giorni prima della data di accantieramento dei lavori di costruzione del parco eolico, la Società fornirà al Proprietario regolare copia della fideiussione bancaria o assicurativa richiesta ex legge delle pubbliche amministrazioni, a garanzia delle opere di smaltimento dell'impianto al termine di vita dello stesso.

7.8. Per tutta la durata del contratto definitivo (25 anni), la Società solleverà e terrà sempre indenne il Proprietario da ogni danno a persone o cose, eventualmente derivanti dalla costruzione e dall'esercizio e manutenzione del parco eolico,

8 Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e connesse servitù di passaggio e di cavidotto nei termini e alle condizioni contenute in

questo contratto preliminare, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società. Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 25 (venticinque) eventualmente rinnovabili per la volontà delle parti entro l'ultimo anno di scadenza. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9. Il Proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui al precedente punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00). fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che le consentissero di costruire e gestire il parco, di non realizzare l'opera, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi. In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto definitivo di contenuto identico a quello del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta.

Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Le imposte di legge, relativamente alla proprietà del terreno, incluso la piazzuola di montaggio, restano a carico del Proprietario, dato che sua ne rimane la proprietà, mentre le imposte che gravano sulle turbine "fuori terra" e le altre pertinenze sono a carico della Società.

16. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- la avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento srl“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.

19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata. Tale documento consta di n. 6 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

Letto, confermato e sottoscritto in

Badia Tedalda, li 16/03/2023

Il Proprietario:

Nome: **Michele Ciccioni**

Firma

Nome: **Marco Ciccioni**

Firma

La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):

Nome: Sascha Claes (Amministratore unico)

Firma

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022****Dati identificativi:** Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**Foglio **18** Particella **10****Classamento:**Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 9,12**agrario **Euro 4,20**Superficie: **31.730** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 3,56	Euro 5,56
Reddito agrario	Euro 1,42	Euro 2,78
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	13.772	17.958
Qualità	PASCOLO	PASCOLO ARB
Classe	2	2

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2018 Pratica n. AR0128253 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3310.1/2018)**Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2018 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5135404 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5101990)

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **18** Particella **10**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 9,12**

agrario **Euro 4,20**

Superficie: **31.730** m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 3,56	Euro 5,56
Reddito agrario	Euro 1,42	Euro 2,78
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	13.772	17.958
Qualità	PASCOLO	PASCOLO ARB
Classe	2	2

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2018 Pratica n. AR0128253 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3310.1/2018)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2018 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5135404 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5101990)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> **1. CICCIONI Marco**
(CF CCCMRC83D07I155C)
nato a SANSEPOLCRO (AR) il 07/04/1983
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/07/2009 Pubblico ufficiale
GAMBACORTA CARMELO Sede SANSEPOLCRO
(AR) Repertorio n. 102335 registrato in data -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 8296.1/2009 Reparto PI di AREZZO in atti dal
14/07/2009

> **2. CICCIONI Michele**
(CF CCCMHL80B06I155I)
nato a SANSEPOLCRO (AR) il 06/02/1980
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022****Dati identificativi:** Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **19** Particella **22****Classamento:**Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 6,48**agrario **Euro 6,47**Superficie: **12.560** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 6,45	Euro 0,03
Reddito agrario	Euro 6,45	Euro 0,02
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	12.496	64
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	4	1

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 01/04/2020 Pratica n. AR0054630 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2518.1/2020)**Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 01/04/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5808574 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5808574)

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **19** Particella **22**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 6,48**

agrario **Euro 6,47**

Superficie: **12.560** m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 6,45	Euro 0,03
Reddito agrario	Euro 6,45	Euro 0,02
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	12.496	64
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	4	1

TABELLA DI VARIAZIONE del 01/04/2020 Pratica n. AR0054630 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2518.1/2020)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 01/04/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5808574 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5808574)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

- > **1. CICCIONI Marco**
(CF CCCMRC83D07I155C)
nato a SANSEPOLCRO (AR) il 07/04/1983
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
1. Atto del 09/07/2009 Pubblico ufficiale
GAMBACORTA CARMELO Sede SANSEPOLCRO
(AR) Repertorio n. 102335 registrato in data -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 8296.1/2009 Reparto PI di AREZZO in atti dal
14/07/2009
- > **2. CICCIONI Michele**
(CF CCCMHL80B06I155I)
nato a SANSEPOLCRO (AR) il 06/02/1980
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
-

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **30/11/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **19** Particella **16**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,93**

agrario **Euro 1,17**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **2**

Superficie: **11.350 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. AR0084852 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16086.1/2007)

Annotazioni: RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **19** Particella **16**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,93**

agrario **Euro 1,17**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **2**

Superficie: **11.350 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. AR0084852 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16086.1/2007)

Annotazioni: RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CICCIONI Michele
(CF CCCMHL80B06I155I)**

nato a SANSEPOLCRO (AR) il 06/02/1980

Diritto di: Proprieta' con ris dominio cassa per la
formaz della p.p.c. per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/08/1999 Pubblico ufficiale FANFANI Sede
SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 49839 - UR Sede
SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 1 n. 512
registrato in data 06/08/1999 - Voltura n. 3201.1/1999 -
Pratica n. 109529 in atti dal 21/11/2000

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **30/11/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **19** Particella **17**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,35**

agrario **Euro 0,94**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **2**

Superficie: **9.110 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. AR0084853 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16087.1/2007)

Annotazioni: RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **19** Particella **17**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,35**

agrario **Euro 0,94**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **2**

Superficie: **9.110 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. AR0084853 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16087.1/2007)

Annotazioni: RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CICCIONI Michele**
(CF CCCMHL80B06I155I)

nato a SANSEPOLCRO (AR) il 06/02/1980

Diritto di: Proprieta' con ris dominio cassa per la
formaz della p.p.c. per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/08/1999 Pubblico ufficiale FANFANI Sede
SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 49839 - UR Sede
SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 1 n. 512
registrato in data 06/08/1999 - Voltura n. 3201.1/1999 -
Pratica n. 109529 in atti dal 21/11/2000

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **30/11/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **19** Particella **36**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 22,48**

agrario **Euro 11,24**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **1**

Superficie: **43.530 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. AR0084862 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16096.1/2007)

Annotazioni: RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **19** Particella **36**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 22,48**

agrario **Euro 11,24**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **1**

Superficie: **43.530 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. AR0084862 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16096.1/2007)

Annotazioni: RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CICCIONI Michele
(CF CCCMHL80B06I155I)**

nato a SANSEPOLCRO (AR) il 06/02/1980

Diritto di: Proprieta' con ris dominio cassa per la
formaz della p.p.c. per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/08/1999 Pubblico ufficiale FANFANI Sede
SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 49839 - UR Sede
SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 1 n. 512
registrato in data 06/08/1999 - Voltura n. 3201.1/1999 -
Pratica n. 109531 in atti dal 21/11/2000

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **30/11/2022**

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022****Dati identificativi:** Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **19** Particella **72****Classamento:**Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 10,83**agrario **Euro 4,42**Superficie: **40.360** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 10,02	Euro 0,81
Reddito agrario	Euro 4,01	Euro 0,41
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	38.785	1.575
Qualità	PASCOLO	PASCOLO ARB
Classe	2	1

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2018 Pratica n. AR0128275 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3332.1/2018)**Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2018 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5135404 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5101990)

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **19** Particella **72**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 10,83**
 agrario **Euro 4,42**

Superficie: **40.360** m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 10,02	Euro 0,81
Reddito agrario	Euro 4,01	Euro 0,41
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	38.785	1.575
Qualità	PASCOLO	PASCOLO ARB
Classe	2	1

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2018 Pratica n. AR0128275 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3332.1/2018)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2018 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5135404 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5101990)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CICCIONI Michele**
(CF CCCMHL80B06I155I)

nato a SANSEPOLCRO (AR) il 06/02/1980
Diritto di: Proprietà con riserva dominio cassa per la formaz della p.p.c. per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/08/1999 Pubblico ufficiale FANFANI Sede SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 49839 - UR Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 1 n. 512 registrato in data 06/08/1999 - Voltura n. 3201.1/1999 - Pratica n. 109531 in atti dal 21/11/2000

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra il sig./sig.ri

BRIZZI Paola (CF BRZPLA68H60G653J), nata a **PIEVE SANTO STEFANO (AR)** il 20/06/1968, residente a BELLARIA IGEA TARINA (RN) in V. RAVENNA 189

Tel: 3382558586, e-mail PAOLA.BRIZZI@YAHOO.IT

insieme al fratello

2. BRIZZI Massimo (CF BRZMSM65C01G653E), nato a **PIEVE SANTO STEFANO (AR)** il 01/03/1965, residente a PRATIEGHI (AR), in V. PRATIEGHI 87A

Tel: 3397035109, e-mail _____

insieme al fratello

1. BRIZZI Gianni (CF BRZGNN55H04A541K), nato a **BADIA TEDALDA (AR)** il 04/06/1955, residente a PRATIEGHI, in V. PRATIEGHI n° 59

Tel: 3393256189, e-mail GIANNIBRIZZI55@GMAIL.COM

di seguito -congiuntamente- denominati "Proprietario",

e

la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: badiatedaldaeolicosrl@pec.it, numero REA MI - 2655356
Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n, 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

di seguito denominata "Società";

PREMESSO

che il Proprietario dispone della piena proprietà dei terreni agricoli siti nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), iscritto al catasto rustico del detto Comune, come da dati seguenti e come da visure catastali allegate (V. Allegato A "Visure catastali):

Catasto Comune	Foglio	Mappali	Toponimo
Badia Tedalda	19	6	
Badia Tedalda	19	5	
Badia Tedalda			
Badia Tedalda			

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica, corredate delle loro pertinenze tecniche e realizzare una strada di accesso alle turbine nel suddetto terreno;

che la Società sta compiendo studi e misurazioni geo-ambientali specifiche, e sta verificando la fattibilità tecnico-amministrativa, mirata ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire un parco eolico nel sito „Poggio tre Vescovi“, nel Comune di Badia Tedalda;

che in relazione agli studi pregressi, portati avanti dalla società precedente (GEO Italia S.R.L.), la Società stima di poter installare nell'area vasta di Poggio Tre Vescovi ca. 9 - 13 turbine, a seconda degli esiti della Valutazione di Impatto Ambientale da parte degli enti statali preposti;

che la Società ha il massimo interesse ad installare turbine della potenza unitaria più alta possibile, compresa tra i 4.000 e i 7.000 kW, compatibilmente con le leggi e le autorizzazioni che saranno concesse dagli enti statali;

che la Società ha tutto l'interesse ad installare il maggior numero di turbine ma ridurre al massimo la creazione di nuove strade e/o vie di accesso cavidotti ecc, e in generale ha tutto l'interesse ridurre al massimo tutti gli impatti ambientali;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a cedere alla Società il diritto di superficie e di servitù, inclusa anche la servitù per il passaggio sotterraneo del cavidotto, nei terreni su indicati (V. anche Allegato A), al fine di adibirli a parco eolico;

che la Società ha primario interesse a rilevare il diritto di superficie e di servitù sui terreni su indicati, condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e gestione del parco eolico;

che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietari.

TANTO PREMESSO

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di costituire a favore della Società un diritto di superficie, comprensivo anche di servitù di passaggio, pedonale e carraio e di passaggio dei cavidotti sotterranei, nei terreni sopra indicati, e precisamente al fine di installare 1 o più turbine eoliche e realizzare tutte le pertinenze di esse, ovvero le strade d'accesso, le piazzuole di montaggio delle turbine, le cabine di trasformazione e i cavidotti sotterranei per l'evacuazione dell'energia elettrica. Il Proprietario acconsente d'espletare tutti i suddetti lavori necessari all'installazione e funzionamento della turbina con conseguente deposito provvisorio dell'eventuale materiale di scavo e comunque del cantiere con i suoi ingombri, e altresì consentire l'accesso per la manutenzione e gestione della stessa e delle sue pertinenze, durante un periodo di 25 anni.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo punto 4, promette di rilevare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, il diritto di superficie con connesso diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Le turbine saranno installate e opereranno all'interno di una superficie circolare e (relativa colonna d'aria cilindrica), chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di 170 m., avente come suo centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).
4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.
5. In caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine indicato al precedente punto 4, la Società riconoscerà al Proprietario a titolo di ristoro del fastidio apportato, la somma di € 1.000,00.
6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4, il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Fermo restando quanto sopra, la Società per tutta la durata di cui al punto 4, avrà facoltà di far installare e mantenere in efficienza uno o più pali anemometrici per la misurazione dei dati del vento o comunque gli strumenti e/o installazioni necessarie allo scopo.
7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura

AAAS

Diret. Pers. g.

Ca. P.

privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa) dovrà cedere alla Società (o suo avente causa) il diritto di superficie e dovrà costituire sempre a favore della Società (o suo avente causa) il diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - nonché di cavidotti sulle porzioni di terreno da essi interessati, ricadenti nei mappali su indicati, come specificato nei precedenti punti 2 e 3, per una durata non inferiore a venticinque (25) anni decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo (quello che sarà redatto dal notaio).

Ogni spesa connessa alla stipula del contratto definitivo e/o dipendente sarà interamente pagata della Società (o suo avente causa).

Il Proprietario, si impegna altresì a non svolgere attività che impediscano o pregiudichino la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e l'utilizzo delle turbine ricadenti sui suoi terreni, ferme restando le normali utilizzazioni agro-pastorali, di silvicoltura, e a non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto o pregiudichino in qualsiasi modo le iniziative dalla Società, oggetto di questo contratto.

7.2. Il Proprietario dovrà permettere alla Società (o suo avente causa) di far realizzare sui terreni le opere indicate nei precedenti punti 2 e 3, e di permettere alla Società di mantenere in efficienza -per tutta la durata del diritto di superficie-, le opere civili (strade di accesso, fondazioni e piazzuole), cabine di trasformazione, connessioni elettriche sotterranee, necessarie o comunque utili e/o strumentali alla realizzazione del parco eolico.

Il Proprietario dovrà altresì collaborare con diligenza e buona fede con la Società (o suo avente causa) per la richiesta e l'ottenimento da parte delle competenti autorità, delle concessioni/autorizzazioni edilizie ed amministrative propedeutiche o comunque necessarie alla costruzione del parco eolico, fermo restando che ogni spesa a ciò correlata sarà a carico esclusivo della Società (o suo avente causa). 7.7

La Società, indipendentemente dalla installazione o meno di turbine eoliche sui terreni del Proprietario, in caso di installazione di un anemometro sarà tenuta in ogni caso a versargli la somma di € 2.000,00 a titolo di ristoro del fastidio arrecato per la installazione medesima.

7.3 La Società dovrà versare al Proprietario a titolo di corrispettivo per quanto sopra descritto e comunque per la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei diritti di servitù, un canone annuale di € 8,00 (Euro otto/00) per ogni Kilowatt di potenza, installato sui terreni del Proprietario, - rivalutato a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100 % dell'indice ISTAT per i consumi delle famiglie degli operai e degli impiegati.

Tale importo deve essere versato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio delle turbine/dell'impianto ("primo parallelo" con la rete elettrica).

Tutti i successivi pagamenti saranno versati sempre entro il 28 febbraio di ogni anno.

7.4. Ferma restando la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei connessi diritti di servitù sui terreni di cui ai precedenti punti 2 e 3, il Proprietario, per tutta la durata del contratto definitivo, potrà continuare a sfruttare per le sue colture agricole (ortofrutta), la porzione del terreno anche all'interno della superficie circolare con diametro di 170 m. indicati nel punto 3, tranne che per la piazzuola di montaggio, delle dimensioni di ca. 60 x 40 e della strada di accesso ad essa che dovranno essere sempre libere e sgombre per la manutenzione e gestione della turbina da parte della Società. Al contrario, l'attività d'allevamento può anche essere praticata sulla suddetta piazzuola di montaggio.

7.5. Alla scadenza dei 25 anni, nel caso il Proprietario non intenda rinnovare un nuovo accordo per il proseguo dell'esercizio del parco eolico e l'utilizzo dei suoi terreni, la Società entro 180 (cento

ottanta) giorni successivi alla scadenza di tale periodo, provvederà a ripristinare sui terreni di cui al punti 2 e 3, lo stato dei luoghi preesistente la costruzione del parco eolico, fatta eccezione delle opere inamovibili ovvero la fondazione interrata in calcestruzzo e i cavidotti.

Le spese relative saranno di esclusiva pertinenza della Società, la quale stipulerà con il Comune e con il Proprietario regolare fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi secondo la legge.

7.6. Entro 10 giorni prima della data di accantieramento dei lavori di costruzione del parco eolico, la Società fornirà al Proprietario regolare copia della fideiussione bancaria o assicurativa richiesta ex legge delle pubbliche amministrazioni, a garanzia delle opere di smaltimento dell'impianto al termine di vita dello stesso.

7.8. Per tutta la durata del contratto definitivo (25 anni), la Società solleverà e terrà sempre indenne il Proprietario da ogni danno a persone o cose, eventualmente derivanti dalla costruzione e dall'esercizio e manutenzione del parco eolico,

8 Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e connesse servitù di passaggio e di cavidotto nei termini e alle condizioni contenute in questo contratto preliminare, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società. Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 25 (venticinque) eventualmente rinnovabili per la volontà delle parti entro l'ultimo anno di scadenza. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9 Il Proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui al precedente punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00). fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che le consentissero di costruire e gestire il parco, di non realizzare l'opera, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi. In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto definitivo di contenuto identico a quello

Handwritten signatures and notes on the left margin:
 - A large signature at the top left.
 - The name "Bizzini" written vertically.
 - A signature below the name.
 - Another signature at the bottom left.

del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta.

Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Le imposte di legge, relativamente alla proprietà del terreno, incluso la piazzuola di montaggio, restano a carico del Proprietario, dato che sua ne rimane la proprietà, mentre le imposte che gravano sulle turbine "fuori terra" e le altre pertinenze sono a carico della Società.

16. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- la avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento srl“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.

19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata. Tale documento consta di n. 6 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

Letto, confermato e sottoscritto in

Badia Tedalda, li 15/03/2023

Il Proprietario:

Brizzi paola

Brizzi massimo

Brizzi gianni

La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):

Sascha Claes (Amministratore unico)

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **19** Particella **21**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,21 Lire 2.350**
agrario **Euro 1,21 Lire 2.350**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**
Superficie: **2.350 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **19** Particella **21**
Partita: **213**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,21 Lire 2.350**
agrario **Euro 1,21 Lire 2.350**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**
Superficie: **2.350 m²**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

> **1. BRIZZI Gianni (CF BRZGNN55H04A541K)**
nato a BADIA TEDALDA (AR) il 04/06/1955
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE EX LEGE di BARDESCHI ANNARettifica la trasc. n.6964/2020 del 25/06/2020 Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 88888 n. 243330 registrato in data 31/05/2022 - Trascrizione n. 7874.1/2022 Reparto PI di AREZZO in atti dal 13/06/2022

> **2. BRIZZI Massimo (CF BRZMSM65C01G653E)**
nato a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il 01/03/1965
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> **3. BRIZZI Paola (CF BRZPLA68H60G653J)**
nata a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il 20/06/1968
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **19** Particella **5**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,97 Lire 1.870**
agrario **Euro 0,48 Lire 935**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **1**
Superficie: **1.870 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **19** Particella **5**
Partita: **213**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,97 Lire 1.870**
agrario **Euro 0,48 Lire 935**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **1**
Superficie: **1.870 m²**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

> **1. BRIZZI Gianni (CF BRZGNN55H04A541K)**
nato a BADIA TEDALDA (AR) il 04/06/1955
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE EX LEGE di BARDESCHI ANNARettifica la trasc. n.6964/2020 del 25/06/2020 Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 88888 n. 243330 registrato in data 31/05/2022 - Trascrizione n. 7874.1/2022 Reparto PI di AREZZO in atti dal 13/06/2022

> **2. BRIZZI Massimo (CF BRZMSM65C01G653E)**
nato a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il 01/03/1965
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> **3. BRIZZI Paola (CF BRZPLA68H60G653J)**
nata a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il 20/06/1968
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **30/11/2022**

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022****Dati identificativi:** Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**Foglio **19** Particella **6****Classamento:**Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 18,82**agrario **Euro 9,41**Superficie: **36.430** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,01	Euro 18,81
Reddito agrario	Euro 0,01	Euro 9,40
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	16	36.414
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	4	1

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 01/04/2020 Pratica n. AR0054627 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2515.1/2020)**Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 01/04/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5808574 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5808574)

> Dati identificativiComune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **19** Particella **6**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> Dati di classamentoParticella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 18,82**
 agrario **Euro 9,41**
Superficie: **36.430** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,01	Euro 18,81
Reddito agrario	Euro 0,01	Euro 9,40
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	16	36.414
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	4	1

TABELLA DI VARIAZIONE del 01/04/2020 Pratica n. AR0054627 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2515.1/2020)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 01/04/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5808574 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5808574)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

> **1. BRIZZI Gianni (CF BRZGNN55H04A541K)**
nato a BADIA TEDALDA (AR) il 04/06/1955
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE EX LEGE di BARDESCHI ANNARettifica la trasc. n.6964/2020 del 25/06/2020 Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 88888 n. 243330 registrato in data 31/05/2022 - Trascrizione n. 7874.1/2022 Reparto PI di AREZZO in atti dal 13/06/2022

> **2. BRIZZI Massimo (CF BRZMSM65C01G653E)**
nato a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il 01/03/1965
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> **3. BRIZZI Paola (CF BRZPLA68H60G653J)**
nata a PIEVE SANTO STEFANO (AR) il 20/06/1968
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra il sig./sig.ri

Sig. FABRIZIO GIOVANNINI, nato a BADIA TEDALDA
 il 14/02/1953, e residente a FRESCIANO (BADIA TEDALDA) 60
 C.F. GVNFR353B14A541H, documento C. IDENTITÀ AT1084081
 telefono n. 339-3045234, e-mail: FABRIZIO.GIOVANNINI@GMAIL.COM

Sig. ROSENTO GIOVANNINI, nato a BADIA TEDALDA

il 03/12/1954, e residente a FRESCIANO (BADIA TEDALDA) 59

C.F. GVNRR154T03A541Z, documento C. IDENTITÀ AV3364499

telefono n. 339-8919728, e-mail: EDE.BARTOLINI@GMAIL.COM

di seguito denominato "Proprietario",

e

la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: badiatedaldaeolicosrl@pec.it, numero REA MI - 2655356
 Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n. 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

di seguito denominata "Società";

PREMESSO

che il Proprietario dispone della piena proprietà dei terreni agricoli siti nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), iscritto al catasto rustico del detto Comune, come da tabella seguente e come da visure catastali allegate (V. Allegato A "Visure catastali):

Handwritten notes:
 G. Bartolini
 G. Bartolini

Catasto Terr. Comune	Foglio	Mappale Particella	Superficie (ha.are.ca)	Toponimo
Comune di Badia Tedalda	VEDI FOGLIO ALLEGATO B CON			
	LISTA DEI TERRENI			

AA Poggio Tedalda

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica, corredate delle loro pertinenze tecniche e realizzare una strada di accesso alle turbine nel suddetto terreno;

che la Società sta compiendo studi e misurazioni geo-ambientali specifiche, e sta verificando la fattibilità tecnico-amministrativa, mirata ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire un parco eolico nel sito „Poggio tre Vescovi“, nel Comune di Badia Tedalda;

che in relazione agli studi pregressi, portati avanti dalla società precedente (GEO Italia S.R.L.), la Società stima di poter installare nell'area vasta di Poggio Tre Vescovi ca. 9 - 13 turbine, a seconda degli esiti della Valutazione di Impatto Ambientale da parte degli enti statali preposti;

che la Società ha il massimo interesse ad installare turbine della potenza unitaria più alta possibile, compresa tra i 4.000 e i 7.000 kW, compatibilmente con le leggi e le autorizzazioni che saranno concesse dagli enti statali;

che la Società ha tutto l'interesse ad installare il maggior numero di turbine ma ridurre al massimo la creazione di nuove strade e/o vie di accesso cavidotti ecc, e in generale ha tutto l'interesse ridurre al massimo tutti gli impatti ambientali;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a cedere alla Società il diritto di superficie e di servitù, inclusa anche la servitù per il passaggio sotterraneo del cavidotto, nei terreni su indicati (V. anche Allegato A), al fine di adibirli a parco eolico;

che la Società ha primario interesse a rilevare il diritto di superficie e di servitù sui terreni su indicati, condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e gestione del parco eolico;

che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietario.

TANTO PREMESSO

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di costituire a favore della Società un diritto di superficie, comprensivo anche di servitù di passaggio, pedonale e carraio e di passaggio dei cavidotti sotterranei, nei terreni sopra indicati, e precisamente al fine di installare 1 o più turbine eoliche e realizzare tutte le pertinenze di esse, ovvero le strade d'accesso, le piazzuole di montaggio delle turbine, le cabine di trasformazione e i cavidotti sotterranei per l'evacuazione dell'energia elettrica. Il Proprietario acconsente d'espletare tutti i suddetti lavori necessari all'installazione e funzionamento della turbina con conseguente deposito provvisorio dell'eventuale materiale di scavo e comunque del cantiere con i suoi ingombri, e altresì consentire l'accesso per la manutenzione e gestione della stessa e delle sue pertinenze, durante un periodo di 25 anni.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo punto 4, promette di rilevare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, il diritto di superficie con connesso diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Le turbine saranno installate e opereranno all'interno di una superficie circolare e (relativa colonna d'aria cilindrica), chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di 170 m., avente come suo centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).
4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.
5. In caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine indicato al precedente punto 4, la Società riconoscerà al Proprietario a titolo di ristoro del fastidio apportato, la somma di € 1.000,00.

MA Opzione liber

6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4. il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Fermo restando quanto sopra, la Società per tutta la durata di cui al punto 4, avrà facoltà di far installare e mantenere in efficienza uno o più pali anemometrici per la misurazione dei dati del vento o comunque gli strumenti e/o installazioni necessarie allo scopo.

7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa) dovrà cedere alla Società (o suo avente causa) il diritto di superficie e dovrà costituire sempre a favore della Società (o suo avente causa) il diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - nonché di cavidotti sulle porzioni di terreno da essi interessati, ricadenti nei mappali su indicati, come specificato nei precedenti punti 2 e 3, per una durata non inferiore a venticinque (25) anni decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo (quello che sarà redatto dal notaio).

Ogni spesa connessa alla stipula del contratto definitivo e/o dipendente sarà interamente pagata della Società (o suo avente causa).

Il Proprietario, si impegna altresì a non svolgere attività che impediscano o pregiudichino la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e l'utilizzo delle turbine ricadenti sui suoi terreni, ferme restando le normali utilizzazioni agro-pastorali, di silvicoltura, e a non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto o pregiudichino in qualsiasi modo le iniziative dalla Società, oggetto di questo contratto.

7.2. Il Proprietario dovrà permettere alla Società (o suo avente causa) di far realizzare sui terreni le opere indicate nei precedenti punti 2 e 3, e di permettere alla Società di mantenere in efficienza -per tutta la durata del diritto di superficie-, le opere civili (strade di accesso, fondazioni e piazzuole), cabine di trasformazione, connessioni elettriche sotterranee, necessarie o comunque utili e/o strumentali alla realizzazione del parco eolico.

Il Proprietario dovrà altresì collaborare con diligenza e buona fede con la Società (o suo avente causa) per la richiesta e l'ottenimento da parte delle competenti autorità, delle concessioni/autorizzazioni edilizie ed amministrative propedeutiche o comunque necessarie alla costruzione del parco eolico, fermo restando che ogni spesa a ciò correlata sarà a carico esclusivo della Società (o suo avente causa). 7.7

La Società, indipendentemente dalla installazione o meno di turbine eoliche sui terreni del Proprietario, in caso di installazione di un anemometro sarà tenuta in ogni caso a versargli la somma di € 2.000,00 a titolo di ristoro del fastidio arrecato per la installazione medesima.

7.3 La Società dovrà versare al Proprietario a titolo di corrispettivo per quanto sopra descritto e comunque per la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei diritti di servitù, un canone annuale di € 8,00 (Euro otto/00) per ogni Kilowatt di potenza, installato sui terreni del Proprietario, - rivalutato a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100 % dell'indice ISTAT per i consumi delle famiglie degli operai e degli impiegati.

Tale importo deve essere versato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio delle turbine/dell'impianto ("primo parallelo" con la rete elettrica).

Tutti i successivi pagamenti saranno versati sempre entro il 28 febbraio di ogni anno.

7.4. Ferma restando la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei connessi diritti di servitù sui terreni di cui ai precedenti punti 2 e 3, il Proprietario, per tutta la durata del contratto definitivo, potrà continuare a sfruttare per le sue colture agricole (ortofrutta), la porzione del terreno anche all'interno della superficie circolare con diametro di 170 m. indicati nel punto 3, tranne che per la piazzuola di montaggio, delle dimensioni di ca. 60 x 40 e della strada di accesso ad essa che dovranno essere sempre libere e sgombre per la manutenzione e gestione della turbina da parte della Società. Al contrario, l'attività d'allevamento può anche essere praticata sulla suddetta piazzuola di montaggio.

7.5. Alla scadenza dei 25 anni, nel caso il Proprietario non intenda rinnovare un nuovo accordo per il proseguo dell'esercizio del parco eolico e l'utilizzo dei sui terreni, la Società entro 180 (cento ottanta) giorni successivi alla scadenza di tale periodo, provvederà a ripristinare sui terreni di cui ai punti 2 e 3, lo stato dei luoghi preesistente la costruzione del parco eolico, fatta eccezione delle opere inamovibili ovvero la fondazione interrata in calcestruzzo e i cavidotti.

Le spese relative saranno di esclusiva pertinenza della Società, la quale stipulerà con il Comune e con il Proprietario regolare fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi secondo la legge.

7.6. Entro 10 giorni prima della data di accantieramento dei lavori di costruzione del parco eolico, la Società fornirà al Proprietario regolare copia della fideiussione bancaria o assicurativa richiesta ex legge delle pubbliche amministrazioni, a garanzia delle opere di smaltimento dell'impianto al termine di vita dello stesso.

7.8. Per tutta la durata del contratto definitivo (25 anni), la Società solleverà e terrà sempre indenne il Proprietario da ogni danno a persone o cose, eventualmente derivanti dalla costruzione e dall'esercizio e manutenzione del parco eolico,

8 Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e connesse servitù di passaggio e di cavidotto nei termini e alle condizioni contenute in questo contratto preliminare, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società. Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 25 (venticinque) eventualmente rinnovabili per la volontà delle parti entro l'ultimo anno di scadenza. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9 Il proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui al precedente punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00), fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che

blt
Galea
MB

le consentissero di costruire e gestire il parco, di non realizzare l'opera, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi.

In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto definitivo di contenuto identico a quello del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta.

Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Le imposte di legge, relativamente alla proprietà del terreno, incluso la piazzuola di montaggio, restano a carico del Proprietario, dato che sua ne rimane la proprietà, mentre le imposte che gravano sulle turbine "fuori terra" e le altre pertinenze sono a carico della Società.

16. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- la avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento srl“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.

19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata.

Tale documento consta di n. 6 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

Letto, confermato e sottoscritto in

Badia Tedalda, li 8 GIUGNO 2022

I/II Proprietari/o:

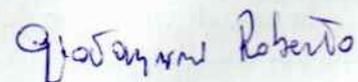
Nome: FABRIZIO GIOVANNINI

Firma



Nome: ROBERTO GIOVANNINI

Firma



La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):

Nome: Sascha Claes (Ammistratore unico)

Firma



LISTA DEI TERRENI "B."
DEI F.LLI GIOVANNINI
ALLEGATO AL CONTRATTO.

Giovannini

38	34	fare allegato
38	36	firmato
38	37	firmato
38	40	firmato
38	42	firmato
38	43	firmato
38	47	firmato
39	35	di Giovannini
39	49	firmato
39	50	fare allegato
39	56	firmato
19	38	firmato
20	2	fare allegato
20	3	firmato
20	23	fare allegato
20	44	fare allegato
20	51	firmato
20	52	firmato
20	53	firmato
20	56	fare allegato
20	57	firmato
20	58	fare allegato
20	59	fare allegato
20	60	fare allegato
20	61	fare allegato
20	62	fare allegato
20	63	fare allegato
20	96	fare allegato
20	118	firmato
20	119	firmato
20	122	fare allegato
20	123	firmato
20	124	firmato
20	125	firmato
20	126	firmato
20	129	firmato
20	136	firmato
20	137	firmato
20	138	fare allegato

leg

Giovanni B. 19.
G. 19.

20	140	fare allegato
20	141	firmato
20	142	fare allegato
20	143	fare allegato
20	145	fare allegato
20	149	firmato
20	151	firmato
20	159	firmato
21	22	firmato
21	43	firmato
21	85	firmato
21	86	firmato
27	14	firmato
27	29	firmato
27	31	firmato
27	32	firmato
27	104	firmato
27	105	firmato
28	8	firmato
28	10	firmato
28	23	fare allegato
28	25	firmato
28	26	firmato
28	39	firmato
28	41	fare allegato
28	46	fare allegato
28	50	fare allegato
28	51	firmato
28	52	fare allegato
28	56	firmato
28	58	fare allegato
28	63	firmato
29	18	firmato
29	19	fare allegato
30	4	firmato
30	6	firmato
30	26	firmato
30	84	firmato
31	1	firmato
31	12	fare allegato
31	39	firmato
31	80	fare allegato

Giordani bato
 G. bato

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022****Dati identificativi:** Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **20** Particella **51****Classamento:**Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 9,05**agrario **Euro 4,52**Superficie: **17.520** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 5,68	Euro 3,37
Reddito agrario	Euro 2,84	Euro 1,68
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	11.000	6.520
Qualità	PASCOLO ARB	PASCOLO
Classe	1	1

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. AR0052132 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5594.1/2007)**Annotazioni:** VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **20** Particella **51**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 9,05**

agrario **Euro 4,52**

Superficie: **17.520** m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. AR0052132 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5594.1/2007)

Annotazioni: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 5,68	Euro 3,37
Reddito agrario	Euro 2,84	Euro 1,68
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	11.000	6.520
Qualità	PASCOLO ARB	PASCOLO
Classe	1	1

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1. GIOVANNINI Fabrizio
(CF GVNFRZ53B14A541H)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 14/02/1953
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/2008 - UR Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 299 n. 15 registrato in data 21/10/2008 - SUCC. DI GORI ROSA Voltura n. 10676.1/2008 - Pratica n. AR0312415 in atti dal 18/11/2008

> 2. GIOVANNINI Roberto
(CF GVNRRRT54T03A541Z)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 03/12/1954
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **20** Particella **3**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 5,39 Lire 10.440**

agrario **Euro 5,39 Lire 10.440**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **5**

Superficie: **20.880 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **20** Particella **3**

Partita: **278**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 5,39 Lire 10.440**

agrario **Euro 5,39 Lire 10.440**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **5**

Superficie: **20.880 m²**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

› **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

› **1. GIOVANNINI Fabrizio**
(CF GVNFRZ53B14A541H)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 14/02/1953
Diritto di: Proprieta' per 100/200 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/09/1992 - UR Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 252 n. 48 registrato in data 26/11/1993 - Trascrizione n. 221.1/1994 in atti dal 14/02/1994

› **2. GIOVANNINI Roberto**
(CF GVNRRRT54T03A541Z)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 03/12/1954
Diritto di: Proprieta' per 100/200 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **30/11/2022**

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022****Dati identificativi:** Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**Foglio **20** Particella **53****Classamento:**Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 70,24**agrario **Euro 70,24**Superficie: **225.820** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,65	Euro 69,59
Reddito agrario	Euro 0,65	Euro 69,59
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	1.254	224.566
Qualità	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO
Classe	4	3

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 03/05/2020 Pratica n. AR0054646 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2534.1/2020)**Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 03/05/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5838814 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5838814)

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **20** Particella **53**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 70,24**

agrario **Euro 70,24**

Superficie: **225.820** m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,65	Euro 69,59
Reddito agrario	Euro 0,65	Euro 69,59
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	1.254	224.566
Qualità	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO
Classe	4	3

TABELLA DI VARIAZIONE del 03/05/2020 Pratica n. AR0054646 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2534.1/2020)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 03/05/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5838814 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5838814)

› **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

› **1. GIOVANNINI Fabrizio**
(CF GVNFRZ53B14A541H)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 14/02/1953
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/2008 - UR Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 299 n. 15 registrato in data 21/10/2008 - SUCC. DI GORI ROSA Voltura n. 10676.1/2008 - Pratica n. AR0312415 in atti dal 18/11/2008

› **2. GIOVANNINI Roberto**
(CF GVNRRRT54T03A541Z)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 03/12/1954
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra

Sig.ra ANGELI Maria (CF NGLMRA39P61C080J), nata a CASTELDELICI (RN) il 21/09/1939, residente in Via Ricci n. 26, a Badia Tedalda 52032

sig. BETTI Sildo (CF BTTSLD31S06A541G), nato a BADIA TEDALDA (AR) il 06/11/1931, residente in Via Ricci n. 26, a Badia Tedalda 52032;

con i loro figli:

sig. Bruno Betti nato il 30.11.1960, residente in Via Serrette n. 1, Badia Tedalda 52032, C.F. BTBRN605306653P, telefono, 333/3882148, e-mail BRUNO.60K@GMAIL.COM

sig. Graziano Betti, nato il 12.02.1969, residente in Via Ricci n. 3, Badia Tedalda 52032, C.F. BTGZM698126653I, telefono, 332/3325312, e-mail BETTI.GRAZIANO@CATTALDO.IT.

di seguito denominati congiuntamente "Proprietario",

e

la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: badiatedaldaeolicosrl@pec.it, numero REA MI - 2655356
Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n, 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

di seguito denominata "Società";

PREMESSO

che il Proprietario dispone della piena proprietà dei terreni agricoli siti nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), iscritto al catasto rustico del detto Comune, come da dati seguenti e come da visure catastali allegate (V. Allegato A "Visure catastali):

Betti Sildo
Betti Graziano
Angeli Maria

[Handwritten signature]

Catasto Comune	Foglio	Mappali	
Badia Tedalda	20	18	
Badia Tedalda	20	19	
Badia Tedalda			
Badia Tedalda			
Badia Tedalda			

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica, corredate delle loro pertinenze tecniche e realizzare una strada di accesso alle turbine nel suddetto terreno;

che la Società sta compiendo studi e misurazioni geo-ambientali specifiche, e sta verificando la fattibilità tecnico-amministrativa, mirata ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire un parco eolico nel sito „Poggio tre Vescovi“, nel Comune di Badia Tedalda;

che in relazione agli studi pregressi, portati avanti dalla società precedente (GEO Italia S.R.L.), la Società stima di poter installare nell'area vasta di Poggio Tre Vescovi ca. 9 - 13 turbine, a seconda degli esiti della Valutazione di Impatto Ambientale da parte degli enti statali preposti;

che la Società ha il massimo interesse ad installare turbine della potenza unitaria più alta possibile, compresa tra i 4.000 e i 7.000 kW, compatibilmente con le leggi e le autorizzazioni che saranno concesse dagli enti statali;

che la Società ha tutto l'interesse ad installare il maggior numero di turbine ma ridurre al massimo la creazione di nuove strade e/o vie di accesso cavidotti ecc, e in generale ha tutto l'interesse ridurre al massimo tutti gli impatti ambientali;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a cedere alla Società il diritto di superficie e di servitù, inclusa anche la servitù per il passaggio sotterraneo del cavidotto, nei terreni su indicati (V. anche Allegato A), al fine di adibirli a parco eolico;

che la Società ha primario interesse a rilevare il diritto di superficie e di servitù sui terreni su indicati, condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e gestione del parco eolico;

che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietari.

TANTO PREMESSO

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di costituire a favore della Società un diritto di superficie, comprensivo anche di servitù di passaggio, pedonale e carraio e di passaggio dei cavidotti sotterranei, nei terreni sopra indicati, e precisamente al fine di installare 1 o più turbine eoliche e realizzare tutte le pertinenze di esse, ovvero le strade d'accesso, le piazzuole di montaggio delle turbine, le cabine di trasformazione e i cavidotti sotterranei per l'evacuazione dell'energia elettrica. Il Proprietario acconsente d'espletare tutti i suddetti lavori necessari all'installazione e funzionamento della turbina con conseguente deposito provvisorio dell'eventuale materiale di scavo e comunque del cantiere con i suoi ingombri, e altresì consentire l'accesso per la manutenzione e gestione della stessa e delle sue pertinenze, durante un periodo di 25 anni.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo punto 4, promette di rilevare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, il diritto di superficie con connesso diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Le turbine saranno installate e opereranno all'interno di una superficie circolare e (relativa colonna d'aria cilindrica), chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di 170 m., avente come suo centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).
4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.
5. In caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine indicato al precedente punto 4, la Società riconoscerà al Proprietario a titolo di ristoro del fastidio apportato, la somma di € 1.000,00.
6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4. il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Fermo restando quanto sopra, la Società per tutta la durata di cui al punto 4, avrà facoltà di far installare e mantenere in efficienza uno o più pali anemometrici per la misurazione dei dati del vento o comunque gli strumenti e/o installazioni necessarie allo scopo.
7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura

Angelli Maria

Betti Silvano

Ca

Ca

privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa) dovrà cedere alla Società (o suo avente causa) il diritto di superficie e dovrà costituire sempre a favore della Società (o suo avente causa) il diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - nonché di cavidotti sulle porzioni di terreno da essi interessati, ricadenti nei mappali su indicati, come specificato nei precedenti punti 2 e 3, per una durata non inferiore a venticinque (25) anni decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo (quello che sarà redatto dal notaio).

Ogni spesa connessa alla stipula del contratto definitivo e/o dipendente sarà interamente pagata della Società (o suo avente causa).

Il Proprietario, si impegna altresì a non svolgere attività che impediscano o pregiudichino la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e l'utilizzo delle turbine ricadenti sui suoi terreni, ferme restando le normali utilizzazioni agro-pastorali, di silvicoltura, e a non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto o pregiudichino in qualsiasi modo le iniziative dalla Società, oggetto di questo contratto.

7.2. Il Proprietario dovrà permettere alla Società (o suo avente causa) di far realizzare sui terreni le opere indicate nei precedenti punti 2 e 3, e di permettere alla Società di mantenere in efficienza -per tutta la durata del diritto di superficie-, le opere civili (strade di accesso, fondazioni e piazzuole), cabine di trasformazione, connessioni elettriche sotterranee, necessarie o comunque utili e/o strumentali alla realizzazione del parco eolico.

Il Proprietario dovrà altresì collaborare con diligenza e buona fede con la Società (o suo avente causa) per la richiesta e l'ottenimento da parte delle competenti autorità, delle concessioni/autorizzazioni edilizie ed amministrative propedeutiche o comunque necessarie alla costruzione del parco eolico, fermo restando che ogni spesa a ciò correlata sarà a carico esclusivo della Società (o suo avente causa). 7.7

La Società, indipendentemente dalla installazione o meno di turbine eoliche sui terreni del Proprietario, in caso di installazione di un anemometro sarà tenuta in ogni caso a versargli la somma di € 2.000,00 a titolo di ristoro del fastidio arrecato per la installazione medesima.

7.3 La Società dovrà versare al Proprietario a titolo di corrispettivo per quanto sopra descritto e comunque per la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei diritti di servitù, un canone annuale di € 8,00 (Euro otto/00) per ogni Kilowatt di potenza, installato sui terreni del Proprietario, - rivalutato a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100 % dell'indice ISTAT per i consumi delle famiglie degli operai e degli impiegati.

Tale importo deve essere versato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio delle turbine/dell'impianto ("primo parallelo" con la rete elettrica).

Tutti i successivi pagamenti saranno versati sempre entro il 28 febbraio di ogni anno.

7.4. Ferma restando la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei connessi diritti di servitù sui terreni di cui ai precedenti punti 2 e 3, il Proprietario, per tutta la durata del contratto definitivo, potrà continuare a sfruttare per le sue colture agricole (ortofrutta), la porzione del terreno anche all'interno della superficie circolare con diametro di 170 m. indicati nel punto 3, tranne che per la piazzuola di montaggio, delle dimensioni di ca. 60 x 40 e della strada di accesso ad essa che dovranno essere sempre libere e sgombre per la manutenzione e gestione della turbina da parte della Società. Al contrario, l'attività d'allevamento può anche essere praticata sulla suddetta piazzuola di montaggio.

7.5. Alla scadenza dei 25 anni, nel caso il Proprietario non intenda rinnovare un nuovo accordo per il proseguo dell'esercizio del parco eolico e l'utilizzo dei suoi terreni, la Società entro 180 (cento

Betty Sibilo Duqelli Morica
 Betty
 Sibilo
 Duqelli
 Morica

ottanta) giorni successivi alla scadenza di tale periodo, provvederà a ripristinare sui terreni di cui al punti 2 e 3, lo stato dei luoghi preesistente la costruzione del parco eolico, fatta eccezione delle opere inamovibili ovvero la fondazione interrata in calcestruzzo e i cavidotti.

Le spese relative saranno di esclusiva pertinenza della Società, la quale stipulerà con il Comune e con il Proprietario regolare fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi secondo la legge.

7.6. Entro 10 giorni prima della data di accantieramento dei lavori di costruzione del parco eolico, la Società fornirà al Proprietario regolare copia della fideiussione bancaria o assicurativa richiesta ex legge delle pubbliche amministrazioni, a garanzia delle opere di smaltimento dell'impianto al termine di vita dello stesso.

7.8. Per tutta la durata del contratto definitivo (25 anni), la Società solleverà e terrà sempre indenne il Proprietario da ogni danno a persone o cose, eventualmente derivanti dalla costruzione e dall'esercizio e manutenzione del parco eolico,

8 Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e connesse servitù di passaggio e di cavidotto nei termini e alle condizioni contenute in questo contratto preliminare, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società. Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 25 (venticinque) eventualmente rinnovabili per la volontà delle parti entro l'ultimo anno di scadenza. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9 Il Proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui al precedente punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00). fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che le consentissero di costruire e gestire il parco, di non realizzare l'opera, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi.

In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto definitivo di contenuto identico a quello

Bethi Sivilolo Du & L. Mosca
 [Signature]
 [Signature]

del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta.

Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Le imposte di legge, relativamente alla proprietà del terreno, incluso la piazzuola di montaggio, restano a carico del Proprietario, dato che sua ne rimane la proprietà, mentre le imposte che gravano sulle turbine "fuori terra" e le altre pertinenze sono a carico della Società.

16. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- la avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento srl“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.

19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata. Tale documento consta di n. 6 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

Letto, confermato e sottoscritto in

Badia Tedalda, li 15/03/2023

Il Proprietario:

Angeli Maria

Betti Sildo

Bruno Betti

Graziano Betti

La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):

Sascha Claes (Amministratore unico)

Firme

Angeli Maria

Betti Sildo

Betti Bruno

Graziano Betti

Sascha Claes

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **20** Particella **18**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,63 Lire 5.100**

agrario **Euro 2,63 Lire 5.100**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 4

Superficie: **5.100 m²**

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/11/1981 in atti dal 20/08/1991 (n. 4025.1/1982)

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **20** Particella **18**

Partita: **3777**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,63 Lire 5.100**

agrario **Euro 2,63 Lire 5.100**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 4

Superficie: **5.100 m²**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> Altre variazioni

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)
del 15/11/1981 in atti dal 20/08/1991 (n. 4025.1/1982)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

> 1. ANGELI Maria (CF NGLMRA39P61C080J)

nata a CASTELDELICI (RN) il 21/09/1939
Diritto di: Proprieta' per 649/756 in regime di
comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non
esistenti

> 2. BETTI Sildo (CF BTTSLD31S06A541G)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 06/11/1931
Diritto di: Proprieta' per 649/756 in regime di
comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non
esistenti

> 3. BETTI Sildo

Diritto di: Proprieta' per 107/756 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non
esistenti

1. Atto del 03/10/1987 Pubblico ufficiale GIORGI Sede
SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 47876 - UR Sede
SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 1 n. 168
registrato in data 23/10/1987 - Voltura n. 645.1/1988 in
atti dal 08/03/1988

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **20** Particella **19**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,43 Lire 4.698**

agrario **Euro 2,43 Lire 4.698**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe

3

Superficie: **7.830 m²**

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/11/1981 in atti dal 20/08/1991 (n. 4025.1/1982)

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **20** Particella **19**

Partita: **3777**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,43 Lire 4.698**

agrario **Euro 2,43 Lire 4.698**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe

3

Superficie: **7.830 m²**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> Altre variazioni

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)
del 15/11/1981 in atti dal 20/08/1991 (n. 4025.1/1982)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

> 1. BETTI Sildo

Diritto di: Proprieta' per 107/756 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> 2. ANGELI Maria (CF NGLMRA39P61C080J)

nata a CASTELDELCI (RN) il 21/09/1939

Diritto di: Proprieta' per 649/756 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 2)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> 3. BETTI Sildo (CF BTTSLD31S06A541G)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 06/11/1931

Diritto di: Proprieta' per 649/756 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 2)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/11/1981 - UR Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 47 n. 72 registrato in data 09/03/1982 - Voltura n. 1810.1/1982 in atti dal 08/03/1988

2. Atto del 03/10/1987 Pubblico ufficiale GIORGI Sede SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 47876 - UR Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 1 n. 168 registrato in data 23/10/1987 - Voltura n. 645.1/1988 in atti dal 08/03/1988

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra il sig./sig.ri

Sig. GORI MARCELLO, nato a BADIA TEDALDA

il 27.11.1956, e residente a BADIA TEDALDA V. ROFELLE 81

C.F. CRO7CL56524A54JA, documento CARTA IDENTITÀ N. AY3456800

telefono n. 393-2514188, e-mail: AZBIOGORIMARCELO@GMAIL.COM

Sig. RAVASSA MURIELLE CLAIRETTE, nato a NIZZA (FRANCIA)

il 28.10.1958, e residente a BADIA TEDALDA V. ROFELLE 81

C.F. RV57LL58R683710T, documento CARTA IDENTITÀ N. AY3456826

telefono n. IDEN, e-mail: IDEN

di seguito denominato "Proprietario",

e

la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: badiatedaldaeolicosrl@pec.it, numero REA MI - 2655356
Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n. 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

di seguito denominata "Società";

PREMESSO

che il Proprietario dispone della piena proprietà dei terreni agricoli siti nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), iscritto al catasto rustico del detto Comune, come da tabella seguente e come da visure catastali allegate (V. Allegato A "Visure catastali):

Catasto Terr. Comune	Foglio	Mappale Particella	Superficie (ha.are.ca)	Toponimo
Comune di Badia Tedalda	21	4		LA CERBATA
	21	5		" "
	21	14		" "
	21	146		" "
	21	17		PIAN DI RAGNO
	21	25		" "
	21	26		" "
	21	21		" "
	21	36		" "
	21	30		" "

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica, corredate delle loro pertinenze tecniche e realizzare una strada di accesso alle turbine nel suddetto terreno;

che la Società sta compiendo studi e misurazioni geo-ambientali specifiche, e sta verificando la fattibilità tecnico-amministrativa, mirata ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire un parco eolico nel sito „Poggio tre Vescovi“, nel Comune di Badia Tedalda;

che in relazione agli studi pregressi, portati avanti dalla società precedente (GEO Italia S.R.L.), la Società stima di poter installare nell'area vasta di Poggio Tre Vescovi ca. 9 - 13 turbine, a seconda degli esiti della Valutazione di Impatto Ambientale da parte degli enti statali preposti;

che la Società ha il massimo interesse ad installare turbine della potenza unitaria più alta possibile, compresa tra i 4.000 e i 7.000 kW, compatibilmente con le leggi e le autorizzazioni che saranno concesse dagli enti statali;

che la Società ha tutto l'interesse ad installare il maggior numero di turbine ma ridurre al massimo la creazione di nuove strade e/o vie di accesso cavidotti ecc, e in generale ha tutto l'interesse ridurre al massimo tutti gli impatti ambientali;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a cedere alla Società il diritto di superficie e di servitù, inclusa anche la servitù per il passaggio sotterraneo del cavidotto, nei terreni su indicati (V. anche Allegato A), al fine di adibirli a parco eolico;

che la Società ha primario interesse a rilevare il diritto di superficie e di servitù sui terreni su indicati, condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e gestione del parco eolico;

che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietario.

TANTO PREMESSO

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di costituire a favore della Società un diritto di superficie, comprensivo anche di servitù di passaggio, pedonale e carraio e di passaggio dei cavidotti sotterranei, nei terreni sopra indicati, e precisamente al fine di installare 1 o più turbine eoliche e realizzare tutte le pertinenze di esse, ovvero le strade d'accesso, le piazzuole di montaggio delle turbine, le cabine di trasformazione e i cavidotti sotterranei per l'evacuazione dell'energia elettrica. Il Proprietario acconsente d'espletare tutti i suddetti lavori necessari all'installazione e funzionamento della turbina con conseguente deposito provvisorio dell'eventuale materiale di scavo e comunque del cantiere con i suoi ingombri, e altresì consentire l'accesso per la manutenzione e gestione della stessa e delle sue pertinenze, durante un periodo di 25 anni.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo punto 4, promette di rilevare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, il diritto di superficie con connesso diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Le turbine saranno installate e opereranno all'interno di una superficie circolare e (relativa colonna d'aria cilindrica), chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di 170 m., avente come suo centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).
4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.
5. In caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine indicato al precedente punto 4, la Società riconoscerà al Proprietario a titolo di ristoro del fastidio apportato, la somma di € 1.000,00.

6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4. il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Fermo restando quanto sopra, la Società per tutta la durata di cui al punto 4, avrà facoltà di far installare e mantenere in efficienza uno o più pali anemometrici per la misurazione dei dati del vento o comunque gli strumenti e/o installazioni necessarie allo scopo.

7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa) dovrà cedere alla Società (o suo avente causa) il diritto di superficie e dovrà costituire sempre a favore della Società (o suo avente causa) il diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - nonché di cavidotti sulle porzioni di terreno da essi interessati, ricadenti nei mappali su indicati, come specificato nei precedenti punti 2 e 3, per una durata non inferiore a venticinque (25) anni decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo (quello che sarà redatto dal notaio).

Ogni spesa connessa alla stipula del contratto definitivo e/o dipendente sarà interamente pagata della Società (o suo avente causa).

Il Proprietario, si impegna altresì a non svolgere attività che impediscano o pregiudichino la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e l'utilizzo delle turbine ricadenti sui suoi terreni, ferme restando le normali utilizzazioni agro-pastorali, di silvicoltura, e a non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto o pregiudichino in qualsiasi modo le iniziative dalla Società, oggetto di questo contratto.

7.2. Il Proprietario dovrà permettere alla Società (o suo avente causa) di far realizzare sui terreni le opere indicate nei precedenti punti 2 e 3, e di permettere alla Società di mantenere in efficienza -per tutta la durata del diritto di superficie-, le opere civili (strade di accesso, fondazioni e piazzuole), cabine di trasformazione, connessioni elettriche sotterranee, necessarie o comunque utili e/o strumentali alla realizzazione del parco eolico.

Il Proprietario dovrà altresì collaborare con diligenza e buona fede con la Società (o suo avente causa) per la richiesta e l'ottenimento da parte delle competenti autorità, delle concessioni/autorizzazioni edilizie ed amministrative propedeutiche o comunque necessarie alla costruzione del parco eolico, fermo restando che ogni spesa a ciò correlata sarà a carico esclusivo della Società (o suo avente causa). 7.7

La Società, indipendentemente dalla installazione o meno di turbine eoliche sui terreni del Proprietario, in caso di installazione di un anemometro sarà tenuta in ogni caso a versargli la somma di € 2.000,00 a titolo di ristoro del fastidio arrecato per la installazione medesima.

7.3 La Società dovrà versare al Proprietario a titolo di corrispettivo per quanto sopra descritto e comunque per la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei diritti di servitù, un canone annuale di € 8,00 (Euro otto/00) per ogni Kilowatt di potenza, installato sui terreni del Proprietario, - rivalutato a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100 % dell'indice ISTAT per i consumi delle famiglie degli operai e degli impiegati.

Tale importo deve essere versato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio delle turbine/dell'impianto ("primo parallelo" con la rete elettrica).

Tutti i successivi pagamenti saranno versati sempre entro il 28 febbraio di ogni anno.

7.4. Ferma restando la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei connessi diritti di servitù sui terreni di cui ai precedenti punti 2 e 3, il Proprietario, per tutta la durata del contratto definitivo, potrà continuare a sfruttare per le sue colture agricole (ortofrutta), la porzione del terreno anche all'interno della superficie circolare con diametro di 170 m. indicati nel punto 3, tranne che per la piazzuola di montaggio, delle dimensioni di ca. 60 x 40 e della strada di accesso ad essa che dovranno essere sempre libere e sgombre per la manutenzione e gestione della turbina da parte della Società. Al contrario, l'attività d'allevamento può anche essere praticata sulla suddetta piazzuola di montaggio.

7.5. Alla scadenza dei 25 anni, nel caso il Proprietario non intenda rinnovare un nuovo accordo per il proseguo dell'esercizio del parco eolico e l'utilizzo dei suoi terreni, la Società entro 180 (cento ottanta) giorni successivi alla scadenza di tale periodo, provvederà a ripristinare sui terreni di cui ai punti 2 e 3, lo stato dei luoghi preesistente la costruzione del parco eolico, fatta eccezione delle opere inamovibili ovvero la fondazione interrata in calcestruzzo e i cavidotti.

Le spese relative saranno di esclusiva pertinenza della Società, la quale stipulerà con il Comune e con il Proprietario regolare fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi secondo la legge.

7.6. Entro 10 giorni prima della data di accantieramento dei lavori di costruzione del parco eolico, la Società fornirà al Proprietario regolare copia della fidejussione bancaria o assicurativa richiesta ex legge delle pubbliche amministrazioni, a garanzia delle opere di smaltimento dell'impianto al termine di vita dello stesso.

7.8. Per tutta la durata del contratto definitivo (25 anni), la Società solleverà e terrà sempre indenne il Proprietario da ogni danno a persone o cose, eventualmente derivanti dalla costruzione e dall'esercizio e manutenzione del parco eolico,

8 Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e connesse servitù di passaggio e di cavidotto nei termini e alle condizioni contenute in questo contratto preliminare, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società. Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 25 (venticinque) eventualmente rinnovabili per la volontà delle parti entro l'ultimo anno di scadenza. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9 Il proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui al precedente punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00).fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che

le consentissero di costruire e gestire il parco, di non realizzare l'opera, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi.

In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto definitivo di contenuto identico a quello del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta.

Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Le imposte di legge, relativamente alla proprietà del terreno, incluso la piazzuola di montaggio, restano a carico del Proprietario, dato che sua ne rimane la proprietà, mentre le imposte che gravano sulle turbine "fuori terra" e le altre pertinenze sono a carico della Società.

16. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- la avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento srl“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.

19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata.

Tale documento consta di n. 6 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

Letto, confermato e sottoscritto in

Badia Tedalda, li 8 GIUGNO 2022

I/II Proprietari/o:

Nome: GORI MARCELLO

Firma



Nome: RAVASSA TURIELLE

Firma



La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):

Nome: Sascha Claes (Amministratore unico)

Firma



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **30/11/2022**

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022****Dati identificativi:** Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**Foglio **21** Particella **4****Classamento:**Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 5,17**agrario **Euro 5,17**Superficie: **15.340** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 1,04	Euro 4,13
Reddito agrario	Euro 1,04	Euro 4,13
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	2.023	13.317
Qualità	SEMINATIVO	BOSCO MISTO
Classe	4	3

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 18/05/2020 Pratica n. AR0054672 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2560.1/2020)**Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 18/05/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5871257 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5871257)

> Dati identificativiComune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **21** Particella **4**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> Dati di classamentoParticella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 5,17**agrario **Euro 5,17**Superficie: **15.340** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 1,04	Euro 4,13
Reddito agrario	Euro 1,04	Euro 4,13
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	2.023	13.317
Qualità	SEMINATIVO	BOSCO MISTO
Classe	4	3

TABELLA DI VARIAZIONE del 18/05/2020 Pratica n. AR0054672 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2560.1/2020)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 18/05/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5871257 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5871257)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> **1. GORI Marcello (CF GROMCL56S24A541A)**

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 24/11/1956
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
07/09/1995 Pubblico ufficiale FANFANI Sede
SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 30970 - UR Sede
SANSEPOLCRO (AR) Registrazione n. 489 registrato
in data 25/09/1995 - IST. 54328/06 D.V. 3952/95
CESSIONE DIR. Voltura n. 6821.1/2006 - Pratica n.
AR0064176 in atti dal 09/06/2006

> **2. RAVASSA Murielle Clairette
(CF RVSMLL58R68Z110T)**

nata in FRANCIA (EE) il 28/10/1958
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **21** Particella **5**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 12,70 Lire 24.590**

agrario **Euro 12,70 Lire 24.590**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Superficie: **24.590 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/1990 in atti dal 22/05/1995 (n. 2252.3/1990)

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **21** Particella **5**

Partita: **4775**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 12,70 Lire 24.590**

agrario **Euro 12,70 Lire 24.590**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Superficie: **24.590 m²**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/1990 in
atti dal 22/05/1995 (n. 2252.3/1990)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> **1. GORI Marcello (CF GROMCL56S24A541A)**

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 24/11/1956
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
07/09/1995 Pubblico ufficiale FANFANI Sede
SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 30970 - UR Sede
SANSEPOLCRO (AR) Registrazione n. 489 registrato
in data 25/09/1995 - IST. 54328/06 D.V. 3952/95
CESSIONE DIR. Voltura n. 6821.1/2006 - Pratica n.
AR0064176 in atti dal 09/06/2006

> **2. RAVASSA Murielle Clairette
(CF RVSMLL58R68Z110T)**

nata in FRANCIA (EE) il 28/10/1958
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **30/11/2022**

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022****Dati identificativi:** Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **21** Particella **17****Classamento:**Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 5,86**agrario **Euro 4,05**Superficie: **16.050** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 3,63	Euro 2,23
Reddito agrario	Euro 1,82	Euro 2,23
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	11.727	4.323
Qualità	PASCOLO ARB	SEMINATIVO
Classe	2	4

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 29/04/2014 Pratica n. AR0143119 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 961.1/2014)**Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 29/04/2014 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 3516395 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 21118)

> Dati identificativiComune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **21** Particella **17**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> Dati di classamentoParticella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 5,86**agrario **Euro 4,05**Superficie: **16.050** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 3,63	Euro 2,23
Reddito agrario	Euro 1,82	Euro 2,23
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	11.727	4.323
Qualità	PASCOLO ARB	SEMINATIVO
Classe	2	4

TABELLA DI VARIAZIONE del 29/04/2014 Pratica n. AR0143119 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 961.1/2014)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 29/04/2014 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 3516395 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 21118)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

- > **1. GORI Marcello (CF GROMCL56S24A541A)**
nato a BADIA TEDALDA (AR) il 24/11/1956
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
07/09/1995 Pubblico ufficiale FANFANI Sede
SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 30970 - UR Sede
SANSEPOLCRO (AR) Registrazione n. 489 registrato
in data 25/09/1995 - IST. 54328/06 D.V. 3952/95
CESSIONE DIR. Voltura n. 6821.1/2006 - Pratica n.
AR0064176 in atti dal 09/06/2006

- > **2. RAVASSA Murielle Clairette
(CF RVSMLL58R68Z110T)**
nata in FRANCIA (EE) il 28/10/1958
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022****Dati identificativi:** Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**Foglio **21** Particella **21****Classamento:**Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 4,85**agrario **Euro 3,29**Superficie: **13.410** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 3,12	Euro 1,73
Reddito agrario	Euro 1,56	Euro 1,73
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	10.058	3.352
Qualità	PASCOLO ARB	SEMINATIVO
Classe	2	4

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 29/04/2014 Pratica n. AR0143122 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 963.1/2014)**Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 29/04/2014 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 3516395 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 21118)

Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**> Dati identificativi**Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **21** Particella **21**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> Dati di classamentoParticella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 4,85**agrario **Euro 3,29**Superficie: **13.410** m²**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 3,12	Euro 1,73
Reddito agrario	Euro 1,56	Euro 1,73
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	10.058	3.352
Qualità	PASCOLO ARB	SEMINATIVO
Classe	2	4

TABELLA DI VARIAZIONE del 29/04/2014 Pratica n. AR0143122 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 963.1/2014)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 29/04/2014 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 3516395 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 21118)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

- > **1. GORI Marcello (CF GROMCL56S24A541A)**
nato a BADIA TEDALDA (AR) il 24/11/1956
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
07/09/1995 Pubblico ufficiale FANFANI Sede
SANSEPOLCRO (AR) Repertorio n. 30970 - UR Sede
SANSEPOLCRO (AR) Registrazione n. 489 registrato
in data 25/09/1995 - IST. 54328/06 D.V. 3952/95
CESSIONE DIR. Voltura n. 6821.1/2006 - Pratica n.
AR0064176 in atti dal 09/06/2006

- > **2. RAVASSA Murielle Clairette**
(CF RVSMLL58R68Z110T)
nata in FRANCIA (EE) il 28/10/1958
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra il sig./sig.ri

Sig. Gabriele Gori, nato a Roma (Italia) il 10.05.1971, c.f. GROGRL71E10H501N), e residente

a Roma, in VIA SANTAFIORA N° 35/A C.A.P. 00148 - ROMA
documento PATENTE N° V12x40064A

telefono n. 3387525781, e-mail: g.gori@fastwebnet.it

di seguito denominato "Proprietario",

e

la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: badiatedaldaeolicosrl@pec.it, numero REA MI - 2655356
 Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n, 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

di seguito denominata "Società";

PREMESSO

che il Proprietario dispone della piena proprietà dei terreni agricoli siti nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), iscritto al catasto rustico del detto Comune, come da dati seguenti e come da visure catastali allegate (V. Allegato A "Visure catastali):

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/01/2023

Dati identificativi: Comune di BADIA TEDALDA (A541) (AR)

Foglio 15 Particella 42

Partita: 696

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,00 Lire 3.865

agrario Euro 2,00 Lire 3.865

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 5

Superficie: 7.730 m2;

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica, corredate delle loro pertinenze tecniche e realizzare una strada di accesso alle turbine nel suddetto terreno;

che la Società sta compiendo studi e misurazioni geo-ambientali specifiche, e sta verificando la fattibilità tecnico-amministrativa, mirata ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire un parco eolico nel sito „Poggio tre Vescovi“, nel Comune di Badia Tedalda;

che in relazione agli studi pregressi, portati avanti dalla società precedente (GEO Italia S.R.L.), la Società stima di poter installare nell'area vasta di Poggio Tre Vescovi ca. 9 - 13 turbine, a seconda degli esiti della Valutazione di Impatto Ambientale da parte degli enti statali preposti;

che la Società ha il massimo interesse ad installare turbine della potenza unitaria più alta possibile, compresa tra i 4.000 e i 7.000 kW, compatibilmente con le leggi e le autorizzazioni che saranno concesse dagli enti statali;

che la Società ha tutto l'interesse ad installare il maggior numero di turbine ma ridurre al massimo la creazione di nuove strade e/o vie di accesso cavidotti ecc, e in generale ha tutto l'interesse ridurre al massimo tutti gli impatti ambientali;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a cedere alla Società il diritto di superficie e di servitù, inclusa anche la servitù per il passaggio sotterraneo del cavidotto, nei terreni su indicati (V. anche Allegato A), al fine di adibirli a parco eolico;

che la Società ha primario interesse a rilevare il diritto di superficie e di servitù sui terreni su indicati, condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e gestione del parco eolico;

che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietari.

TANTO PREMESSO

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di costituire a favore della Società un diritto di superficie, comprensivo anche di servitù di passaggio, pedonale e carraio e di passaggio dei cavidotti sotterranei, nei terreni sopra indicati, e precisamente al fine di installare 1 o più turbine eoliche e realizzare tutte le pertinenze di esse, ovvero le strade d'accesso, le piazzuole di montaggio delle turbine, le cabine di trasformazione e i cavidotti sotterranei per l'evacuazione dell'energia elettrica. Il Proprietario acconsente d'espletare tutti i suddetti lavori necessari all'installazione e funzionamento della turbina con conseguente deposito provvisorio dell'eventuale materiale di scavo e comunque del cantiere con i suoi ingombri, e altresì consentire l'accesso per la manutenzione e gestione della stessa e delle sue pertinenze, durante un periodo di 25 anni.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo punto 4, promette di rilevare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, il diritto di superficie con connesso diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Le turbine saranno installate e opereranno all'interno di una

superficie circolare e (relativa colonna d'aria cilindrica), chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di 170 m., avente come suo centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).

4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.

5. In caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine indicato al precedente punto 4, la Società riconoscerà al Proprietario a titolo di ristoro del fastidio apportato, la somma di € 1.000,00.

6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4. il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Fermo restando quanto sopra, la Società per tutta la durata di cui al punto 4, avrà facoltà di far installare e mantenere in efficienza uno o più pali anemometrici per la misurazione dei dati del vento o comunque gli strumenti e/o installazioni necessarie allo scopo.

7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa) dovrà cedere alla Società (o suo avente causa) il diritto di superficie e dovrà costituire sempre a favore della Società (o suo avente causa) il diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - nonché di cavidotti sulle porzioni di terreno da essi interessati, ricadenti nei mappali su indicati, come specificato nei precedenti punti 2 e 3, per una durata non inferiore a venticinque (25) anni decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo (quello che sarà redatto dal notaio).

Ogni spesa connessa alla stipula del contratto definitivo e/o dipendente sarà interamente pagata della Società (o suo avente causa).

Il Proprietario, si impegna altresì a non svolgere attività che impediscano o pregiudichino la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e l'utilizzo delle turbine ricadenti sui suoi terreni, ferme restando le normali utilizzazioni agro-pastorali, di silvicoltura, e a non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto o pregiudichino in qualsiasi modo le iniziative dalla Società, oggetto di questo contratto.

7.2. Il Proprietario dovrà permettere alla Società (o suo avente causa) di far realizzare sui terreni le opere indicate nei precedenti punti 2 e 3, e di permettere alla Società di mantenere in efficienza -per tutta la durata del diritto di superficie-, le opere civili (strade di accesso, fondazioni e piazzuole),

cabine di trasformazione, connessioni elettriche sotterranee, necessarie o comunque utili e/o strumentali alla realizzazione del parco eolico.

Il Proprietario dovrà altresì collaborare con diligenza e buona fede con la Società (o suo avente causa) per la richiesta e l'ottenimento da parte delle competenti autorità, delle concessioni/autorizzazioni edilizie ed amministrative propedeutiche o comunque necessarie alla costruzione del parco eolico, fermo restando che ogni spesa a ciò correlata sarà a carico esclusivo della Società (o suo avente causa). 7.7

La Società, indipendentemente dalla installazione o meno di turbine eoliche sui terreni del Proprietario, in caso di installazione di un anemometro sarà tenuta in ogni caso a versargli la somma di € 2.000,00 a titolo di ristoro del fastidio arrecato per la installazione medesima.

7.3 La Società dovrà versare al Proprietario a titolo di corrispettivo per quanto sopra descritto e comunque per la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei diritti di servitù, un canone annuale di € 8,00 (Euro otto/00) per ogni Kilowatt di potenza, installato sui terreni del Proprietario, rivalutato a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100 % dell'indice ISTAT per i consumi delle famiglie degli operai e degli impiegati.

Tale importo deve essere versato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio delle turbine/dell'impianto ("primo parallelo" con la rete elettrica).

Tutti i successivi pagamenti saranno versati sempre entro il 28 febbraio di ogni anno.

7.4. Ferma restando la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei connessi diritti di servitù sui terreni di cui ai precedenti punti 2 e 3, il Proprietario, per tutta la durata del contratto definitivo, potrà continuare a sfruttare per le sue colture agricole (ortofrutta), la porzione del terreno anche all'interno della superficie circolare con diametro di 170 m. indicati nel punto 3, tranne che per la piazzuola di montaggio, delle dimensioni di ca. 60 x 40 e della strada di accesso ad essa che dovranno essere sempre libere e sgombre per la manutenzione e gestione della turbina da parte della Società. Al contrario, l'attività d'allevamento può anche essere praticata sulla suddetta piazzuola di montaggio.

7.5. Alla scadenza dei 25 anni, nel caso il Proprietario non intenda rinnovare un nuovo accordo per il proseguo dell'esercizio del parco eolico e l'utilizzo dei suoi terreni, la Società entro 180 (cento ottanta) giorni successivi alla scadenza di tale periodo, provvederà a ripristinare sui terreni di cui ai punti 2 e 3, lo stato dei luoghi preesistente la costruzione del parco eolico, fatta eccezione delle opere inamovibili ovvero la fondazione interrata in calcestruzzo e i cavidotti.

Le spese relative saranno di esclusiva pertinenza della Società, la quale stipulerà con il Comune e con il Proprietario regolare fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi secondo la legge.

7.6. Entro 10 giorni prima della data di accantieramento dei lavori di costruzione del parco eolico, la Società fornirà al Proprietario regolare copia della fideiussione bancaria o assicurativa richiesta ex legge delle pubbliche amministrazioni, a garanzia delle opere di smaltimento dell'impianto al termine di vita dello stesso.

7.8. Per tutta la durata del contratto definitivo (25 anni), la Società solleverà e terrà sempre indenne il Proprietario da ogni danno a persone o cose, eventualmente derivanti dalla costruzione e dall'esercizio e manutenzione del parco eolico,

8 Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e connesse servitù di passaggio e di cavidotto nei termini e alle condizioni contenute in questo contratto preliminare, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società. Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 25 (venticinque) eventualmente

rinnovabili per la volontà delle parti entro l'ultimo anno di scadenza. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9 Il proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui al precedente punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00).fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che le consentissero di costruire e gestire il parco, di non realizzare l'opera, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi.
In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto definitivo di contenuto identico a quello del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta.

Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Le imposte di legge, relativamente alla proprietà del terreno, incluso la piazzuola di montaggio, restano a carico del Proprietario, dato che sua ne rimane la proprietà, mentre le imposte che gravano sulle turbine "fuori terra" e le altre pertinenze sono a carico della Società.

16. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- la avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento srl“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.

19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata. Tale documento consta di n. 6 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

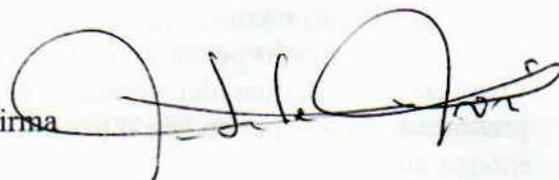
Letto, confermato e sottoscritto in

Badia Tedalda, li 18/02/2023

I/II Proprietari/o:

Nome: GABRIELE GORI

Firma



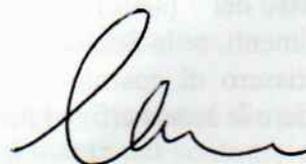
Nome:

Firma

La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):

Nome: Sascha Claes (Ammministratore unico)

Firma



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **15** Particella **42**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,00 Lire 3.865**
agrario **Euro 2,00 Lire 3.865**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **5**

Superficie: **7.730 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**
Foglio **15** Particella **42**
Partita: **696**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,00 Lire 3.865**
agrario **Euro 2,00 Lire 3.865**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **5**

Superficie: **7.730 m²**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. GORI Gabriele (CF GROGRL71E10H501N)**
nato a ROMA (RM) il 10/05/1971
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/12/1998 registrato in data -
SUCCESSIONE A GORI GIULIANO PR.1/4 Voltura n.
253.1/2000 - Pratica n. 191072 in atti dal 25/10/2001



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/11/2022
Ora: 18:43:21
Numero Pratica: T412644/2022
Pag: 2 - Fine

Tributi speciali: Euro 0,90

Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra il sig./sig.ri

Sig. GORI MARCELLO, nato a BADIA TEDALDA
il 27-11-1956, e residente a BADIA TEDALDA V. ROFELLE 81
C.F. GRO17CL56S24A541A, documento C. IDENTITÀ N° AY3456800
telefono n. 393-2514188, e-mail: A2BIOGORIMARCELLO@ALICE.IT

Sig. GORI GIANPAOLO, nato a BADIA TEDALDA
il 14-03-1960, e residente a PIAN DI TELETO V. LE PARTIRI V. FIAMI 78
C.F. GRO6PL60C14A541G, documento C. IDENTITÀ N° GA08949HX

Sig. LEONARDO GORI, nato a BADIA TEDALDA
il 24-08-1953, e residente a BADIA TEDALDA V. ROFELLE 79
C.F. GROLR053724A541X, documento PATENTE N° VIX006780X

di seguito denominato "Proprietario",
e

la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: badiatedaldaeolicosrl@pec.it, numero REA MI - 2655356
Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n, 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

di seguito denominata "Società";

PREMESSO

che il Proprietario dispone della piena proprietà dei terreni agricoli siti nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), iscritto al catasto rustico del detto Comune, come da tabella seguente e come da visure catastali allegate (V. Allegato A "Visure catastali):

Catasto Terr. Comune	Foglio	Mappale Particella	Superficie (ha.are.ca)	Toponimo
Comune di Badia Tedalda	15	14		CÀ PARCELLI
	15	28		" "
	15	29		" "
	15	30		" "
	15	49		LA SPESOLA
	15	50		" "
	15	69		" "
	15	70		" "

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica, corredate delle loro pertinenze tecniche e realizzare una strada di accesso alle turbine nel suddetto terreno;

che la Società sta compiendo studi e misurazioni geo-ambientali specifiche, e sta verificando la fattibilità tecnico-amministrativa, mirata ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire un parco eolico nel sito „Poggio tre Vescovi“, nel Comune di Badia Tedalda;

che in relazione agli studi pregressi, portati avanti dalla società precedente (GEO Italia S.R.L.), la Società stima di poter installare nell'area vasta di Poggio Tre Vescovi ca. 9 - 13 turbine, a seconda degli esiti della Valutazione di Impatto Ambientale da parte degli enti statali preposti;

che la Società ha il massimo interesse ad installare turbine della potenza unitaria più alta possibile, compresa tra i 4.000 e i 7.000 kW, compatibilmente con le leggi e le autorizzazioni che saranno concesse dagli enti statali;

che la Società ha tutto l'interesse ad installare il maggior numero di turbine ma ridurre al massimo la creazione di nuove strade e/o vie di accesso cavidotti ecc, e in generale ha tutto l'interesse ridurre al massimo tutti gli impatti ambientali;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a cedere alla Società il diritto di superficie e di servitù, inclusa anche la servitù per il passaggio sotterraneo del cavidotto, nei terreni su indicati (V. anche Allegato A), al fine di adibirli a parco eolico;

che la Società ha primario interesse a rilevare il diritto di superficie e di servitù sui terreni su indicati, condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e gestione del parco eolico;

che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietari.

TANTO PREMESSO

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di costituire a favore della Società un diritto di superficie, comprensivo anche di servitù di passaggio, pedonale e carraio e di passaggio dei cavidotti sotterranei, nei terreni sopra indicati, e precisamente al fine di installare 1 o più turbine eoliche e realizzare tutte le pertinenze di esse, ovvero le strade d'accesso, le piazzuole di montaggio delle turbine, le cabine di trasformazione e i cavidotti sotterranei per l'evacuazione dell'energia elettrica. Il Proprietario acconsente d'espletare tutti i suddetti lavori necessari all'installazione e funzionamento della turbina con conseguente deposito provvisorio dell'eventuale materiale di scavo e comunque del cantiere con i suoi ingombri, e altresì consentire l'accesso per la manutenzione e gestione della stessa e delle sue pertinenze, durante un periodo di 25 anni.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo punto 4, promette di rilevare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, il diritto di superficie con connesso diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - oltre che di cavidotto interrato (o aereo), sui terreni sopra menzionati. Le turbine saranno installate e opereranno all'interno di una superficie circolare e (relativa colonna d'aria cilindrica), chiamata "area e volume di rispetto e di funzionamento della turbina", del diametro di 170 m., avente come suo centro la torre della turbina; pertanto il diritto di superficie sarà costituito sul terreno in corrispondenza di tale porzione di terreno, sulla superficie occupata dalle relative strade di accesso e sui tracciati di tutti i cavidotti. Tale superficie verrà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).
4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.
5. In caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine indicato al precedente punto 4, la Società riconoscerà al Proprietario a titolo di ristoro del fastidio apportato, la somma di € 1.000,00.

6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4. il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Fermo restando quanto sopra, la Società per tutta la durata di cui al punto 4, avrà facoltà di far installare e mantenere in efficienza uno o più pali anemometrici per la misurazione dei dati del vento o comunque gli strumenti e/o installazioni necessarie allo scopo.

7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa) dovrà cedere alla Società (o suo avente causa) il diritto di superficie e dovrà costituire sempre a favore della Società (o suo avente causa) il diritto di servitù di passaggio - pedonale e carraio - nonché di cavidotti sulle porzioni di terreno da essi interessati, ricadenti nei mappali su indicati, come specificato nei precedenti punti 2 e 3, per una durata non inferiore a venticinque (25) anni decorrenti dal giorno della stipula del contratto definitivo (quello che sarà redatto dal notaio).

Ogni spesa connessa alla stipula del contratto definitivo e/o dipendente sarà interamente pagata della Società (o suo avente causa).

Il Proprietario, si impegna altresì a non svolgere attività che impediscano o pregiudichino la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e l'utilizzo delle turbine ricadenti sui suoi terreni, ferme restando le normali utilizzazioni agro-pastorali, di silvicoltura, e a non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto o pregiudichino in qualsiasi modo le iniziative dalla Società, oggetto di questo contratto.

7.2. Il Proprietario dovrà permettere alla Società (o suo avente causa) di far realizzare sui terreni le opere indicate nei precedenti punti 2 e 3, e di permettere alla Società di mantenere in efficienza -per tutta la durata del diritto di superficie-, le opere civili (strade di accesso, fondazioni e piazzuole), cabine di trasformazione, connessioni elettriche sotterranee, necessarie o comunque utili e/o strumentali alla realizzazione del parco eolico.

Il Proprietario dovrà altresì collaborare con diligenza e buona fede con la Società (o suo avente causa) per la richiesta e l'ottenimento da parte delle competenti autorità, delle concessioni/autorizzazioni edilizie ed amministrative propedeutiche o comunque necessarie alla costruzione del parco eolico, fermo restando che ogni spesa a ciò correlata sarà a carico esclusivo della Società (o suo avente causa). 7.7

La Società, indipendentemente dalla installazione o meno di turbine eoliche sui terreni del Proprietario, in caso di installazione di un anemometro sarà tenuta in ogni caso a versargli la somma di € 2.000,00 a titolo di ristoro del fastidio arrecato per la installazione medesima.

7.3 La Società dovrà versare al Proprietario a titolo di corrispettivo per quanto sopra descritto e comunque per la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei diritti di servitù, un canone annuale di € 8,00 (Euro otto/00) per ogni Kilowatt di potenza, installato sui terreni del Proprietario, - rivalutato a partire dal secondo anno di esigibilità in ragione del 100 % dell'indice ISTAT per i consumi delle famiglie degli operai e degli impiegati.

Tale importo deve essere versato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla messa in esercizio delle turbine/dell'impianto ("primo parallelo" con la rete elettrica).

Tutti i successivi pagamenti saranno versati sempre entro il 28 febbraio di ogni anno.

7.4. Ferma restando la cessione del diritto di superficie e la costituzione dei connessi diritti di servitù sui terreni di cui ai precedenti punti 2 e 3, il Proprietario, per tutta la durata del contratto definitivo, potrà continuare a sfruttare per le sue colture agricole (ortofrutta), la porzione del terreno anche all'interno della superficie circolare con diametro di 170 m. indicati nel punto 3, tranne che per la piazzuola di montaggio, delle dimensioni di ca. 60 x 40 e della strada di accesso ad essa che dovranno essere sempre libere e sgombre per la manutenzione e gestione della turbina da parte della Società. Al contrario, l'attività d'allevamento può anche essere praticata sulla suddetta piazzuola di montaggio.

7.5. Alla scadenza dei 25 anni, nel caso il Proprietario non intenda rinnovare un nuovo accordo per il proseguo dell'esercizio del parco eolico e l'utilizzo dei suoi terreni, la Società entro 180 (cento ottanta) giorni successivi alla scadenza di tale periodo, provvederà a ripristinare sui terreni di cui ai punti 2 e 3, lo stato dei luoghi preesistente la costruzione del parco eolico, fatta eccezione delle opere inamovibili ovvero la fondazione interrata in calcestruzzo e i cavidotti.

Le spese relative saranno di esclusiva pertinenza della Società, la quale stipulerà con il Comune e con il Proprietario regolare fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi secondo la legge.

7.6. Entro 10 giorni prima della data di accantieramento dei lavori di costruzione del parco eolico, la Società fornirà al Proprietario regolare copia della fideiussione bancaria o assicurativa richiesta ex legge delle pubbliche amministrazioni, a garanzia delle opere di smaltimento dell'impianto al termine di vita dello stesso.

7.8. Per tutta la durata del contratto definitivo (25 anni), la Società solleverà e terrà sempre indenne il Proprietario da ogni danno a persone o cose, eventualmente derivanti dalla costruzione e dall'esercizio e manutenzione del parco eolico,

8 Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e connesse servitù di passaggio e di cavidotto nei termini e alle condizioni contenute in questo contratto preliminare, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società. Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per costituire il diritto di superficie per la durata di anni 25 (venticinque) eventualmente rinnovabili per la volontà delle parti entro l'ultimo anno di scadenza. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9 Il proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui al precedente punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00). fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che

le consentissero di costruire e gestire il parco, di non realizzare l'opera, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi.

In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto definitivo di contenuto identico a quello del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta.

Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Le imposte di legge, relativamente alla proprietà del terreno, incluso la piazzuola di montaggio, restano a carico del Proprietario, dato che sua ne rimane la proprietà, mentre le imposte che gravano sulle turbine "fuori terra" e le altre pertinenze sono a carico della Società.

16. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- la avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento srl“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.

19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata.

Tale documento consta di n. 6 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

Letto, confermato e sottoscritto in

Badia Tedalda, li 17/10/2022

I/II Proprietari/o:

Nome: GORI MARCELLO

Nome: GORI GIANPAOLO

Nome: GORI LEONARDO

Firma

Firma

Firma

La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):

Nome: Sascha Claes (Amministratore unico)

Firma

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **15** Particella **14**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,81 Lire 5.450**

agrario **Euro 2,81 Lire 5.450**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **5**

Superficie: **10.900 m²**

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/1990 in atti dal 22/05/1995 (n. 2252.2/1990)

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **15** Particella **14**

Partita: **4770**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,81 Lire 5.450**

agrario **Euro 2,81 Lire 5.450**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **5**

Superficie: **10.900 m²**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/1990 in
atti dal 22/05/1995 (n. 2252.2/1990)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4

> 1. GORI Giampaolo
(CF GROGPL60C14A541G)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 14/03/1960
Diritto di: Proprieta' per 4/15 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non
esistenti

> 2. GORI Leonardo
(CF GROLRD53M24A541X)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 24/08/1953
Diritto di: Proprieta' per 4/15 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non
esistenti

> 3. GORI Marcello (CF GROMCL56S24A541A)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 24/11/1956
Diritto di: Proprieta' per 4/15 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non
esistenti

> 4. LOTTI Assunta (CF LTTSNT21H65C080S)

nata a CASTELDELCI (RN) il 25/06/1921
Diritto di: Proprieta' per 3/15 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non
esistenti

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 02/09/2007 - UU Sede SANSEPOLCRO
(AR) Registrazione Volume 298 n. 58 registrato in data
02/09/2008 - SUCCESSIONE DI GORI GIOVANNI
Voltura n. 5658.3/2009 - Pratica n. AR0103109 in atti
dal 26/05/2009

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2022

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **15** Particella **15**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,41**

agrario **Euro 2,41**

Particella con qualità: **BOSCO MISTO** di classe **3**

Superficie: **7.770 m²**

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti ; 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. AR0084459 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 15693.1/2007)

Annotazioni: RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **15** Particella **15**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti ;
1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti ; 1 - Atti di
passaggio intermedi non esistenti

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,41**

agrario **Euro 2,41**

Particella con qualità: **BOSCO MISTO** di classe **3**

Superficie: **7.770 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. AR0084459 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 15693.1/2007)

Annotazioni: RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4

> **1. GORI Giampaolo**
(CF GROGPL60C14A541G)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 14/03/1960
Diritto di: Proprieta' per 4/15 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> **2. GORI Leonardo**
(CF GROLRD53M24A541X)

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 24/08/1953
Diritto di: Proprieta' per 4/15 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> **3. GORI Marcello (CF GROMCL56S24A541A)**

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 24/11/1956
Diritto di: Proprieta' per 4/15 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> **4. LOTTI Assunta (CF LTTSTNT21H65C080S)**

nata a CASTELDELICI (RN) il 25/06/1921
Diritto di: Proprieta' per 3/15 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/09/2007 - UU Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 298 n. 58 registrato in data 02/09/2008 - SUCCESSIONE DI GORI GIOVANNI Voltura n. 5658.3/2009 - Pratica n. AR0103109 in atti dal 26/05/2009

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Contratto preliminare per la cessione del diritto di superficie e di servitù di terreni da adibire all'installazione di turbine eoliche e delle loro pertinenze con diritto di opzione a favore di una parte

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra il sig./sig.ri

Sig. Ricci Roberto, nato a Badia Tedalda, il 21 sett. 1943, e residente a Badia Tedalda, c.a.p. 52032, in via Manuseto Datti n. 7, C.F. RCCRRT43P21A541P, documento carta d'identità n. CA63711KQ telefono n. 335-8142556, 0575-454190, e-mail: ricci.cinzia67@gmail.com,

di seguito denominato "Proprietario",

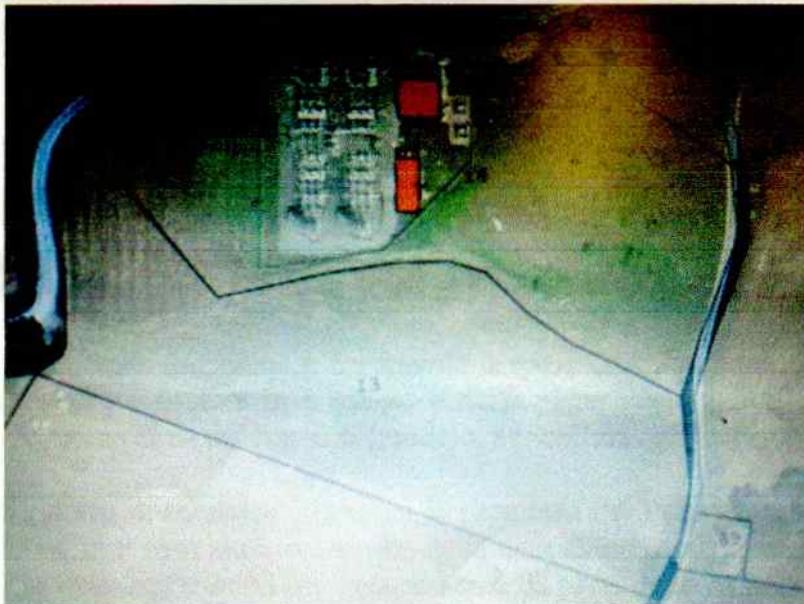
e

la società "Badia Tedalda Eolico SRL", con sede legale MILANO (MI) via Francesco Tamagno n. 7, CAP 20124, domicilio digitale/PEC: badiatedaldaeolicosrl@pec.it, numero REA MI - 2655356 Codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese: 12334000960, nella figura del suo amministratore unico Sig. Claes Sascha, nato a Rheda-Wiedenbruck (Germania) il giorno 8 marzo 1985, residente a Kiel c.a.p. 24103 (Germania), Braustrasse 9, ingegnere, codice fiscale CLS SCH 85C08 Z112H, cittadino tedesco, domiciliato presso studio legale e tributario Avv. Caporale, sito in Milano, v. Francesco Tamagno n. 7 c.a.p. 20124 Milano (MI),

di seguito denominata "Società";

PREMESSO

che il Proprietario dispone della piena proprietà del terreno agricolo, indicato nel foglio **57, mappale 13, Codice Comune A 541**, sito nel Comune di Badia Tedalda c.a.p. 52032 (AR), come da ortofoto che segue, (si veda anche la visura catastale allegata), e che tale terreno risulta adiacente al mappale 14, foglio 57, codice Comune A 541, sul quale è costruita l'attuale stallo/cabina primaria di Enel Distribuzione -TERNA di Badia Tedalda;



Handwritten signature

Handwritten signature

Fig. 1. Indicazione del mappale mappale n. 13, foglio 57, e cabina primaria di Badia Tedalda sul mappale n. 14, stesso foglio

che la Società è interessata ad installare delle turbine eoliche per costituire un parco eolico, per la produzione di energia elettrica nel territorio di Badia Tedalda e precisamente nella zona di "Poggio Tre Vescovi",

che tale parco eolico sarà corredato di tutte le pertinenze tecniche in particolare di una cabina di trasformazione della tensione di corrente, e punto di connessione alla RTN, da costruire nelle immediate vicinanze dell'attuale cabina primaria del Gestore della Rete elettrica, posta poco prima dell'ingresso del paese; coordinate cabina primaria: 43°42'33.68" Nord 12°10'04.49" Est, come già succitato;

che la Società sta completando il progetto insieme a tutti gli elaborati, studi, misurazioni geo-ambientali specifiche, da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) presso gli enti preposti, in modo da ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per costruire e gestire il suddetto parco eolico nel Comune di Badia Tedalda;

che già partire dal 2011, la società proponente aveva ottenuto da TERNA la STMG, alla RTN, in particolare sul suddetto stallo di Badia Tedalda;

che la Società cercherà - dove sia possibile- d'utilizzare la attuali strade, tratturi, sentieri esistenti, per il passaggio dei mezzi e dei cavidotti;

che il Proprietario si è detto disposto a vendere una porzione del mappale su indicato, al fine di costruirci sopra la cabina di trasformazione del parco eolico e il punto di connessione alla adiacente Cabina Primaria dei Terna;

che in caso di mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, la Società intende riservarsi la facoltà di accettare o meno l'offerta del Proprietari.

TANTO PREMESSO

le Parti, stipulano e convengono quanto segue:

1. le premesse sono parti integranti del presente accordo.
2. Il Proprietario promette di vendere alla Società una porzione del mappale su indicato, al fine di costruire un impianto di trasformazione della tensione elettrica della corrente, generata dal parco eolico di Poggio Tre Vescovi, con tutte le pertinenze tecniche necessarie alla connessione alla RTN.
3. La Società, fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al successivo punto 4, promette di acquistare dal Proprietario, per se stessa o società a indicare al più tardi al momento della stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 7, una porzione del mappale in oggetto.
Tale porzione di terreno sarà frazionata e accatastata a spese della Società. La restante porzione della particella non occupata rimarrà in possesso e nella piena disponibilità del Proprietario che continuerà a coltivarlo, come di da usi consueti (pascolo, agricoltura, silvicoltura ecc.).
4. La Società si riserva di accettare (opzione) la promessa del Proprietario di cui ai precedenti punti 2 e 3 nel termine di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Tale periodo è quello massimo stimato per l'ottenimento da parte delle Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e gestione operativa del parco eolico. L'opzione si intende validamente e tempestivamente esercitata se e nel momento in cui nel termine indicato, la Società comunica per iscritto al Proprietario la sua accettazione.

Rec. P. pub.

Dees

5. Abrogato

6. Per tutta la durata di cui al precedente punto 4. il Proprietario e la Società dovranno collaborare fattivamente e in buona fede anche attraverso la messa a disposizione di ogni documento che fosse necessario o anche solo richiesto dalla Società. Il Proprietario concede inoltre alla Società per il medesimo periodo di tempo, il diritto di accesso ai terreni sopra menzionati da parte di propri incaricati per ogni opportuno studio, valutazione e analisi dei terreni medesimi. Nel dettaglio: saggio geologico del terreno a mezzo di escavatore, ossia creazione di una buca temporanea di diametro max. 2 metri e profondità max. 4 metri, che verrà richiusa entro le 24 ore dalla sua creazione.

7. Fermo restando il tempestivo esercizio del diritto di opzione di cui al precedente punto 4, le Parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo nella forma di atto pubblico notarile (o scrittura privata autenticata), in forza del quale saranno soddisfatti i tutti gli accordi di codesto accordo e in particolare i punti dal 7.1. al 7.8.

7.1. Il Proprietario (o suo avente causa), si obbliga a vendere alla Società (o suo avente causa) una delle due porzioni del mappale suddetto "A" o "B", adiacenti al mappale n. 14, foglio 57 di proprietà del Gestore della Rete (ENEL/TERNA), come indicate in rosso sulla orto-foto seguente;



Per P.M. Cay

Fig. 2

La scelta di una delle due porzioni di terreno ("A" o "B"), sarà perfezionata non appena gli enti competenti statali insieme a TERNA/ENEL DISTRIBUZIONE, avranno indicato quale delle due porzioni sarà quella adeguata alla realizzazione della cabina di trasformazione. Ogni mappale scelto dovrà avere una superficie di max. 3.000 m², indipendentemente dalla sua posizione sul mappale in oggetto.

Compenso

7.3 La Società corrisponderà al Proprietario la somma di Euro 50.0000 (euro cinquanta mila) per l'acquisto di uno dei due lotti in oggetto.

Tale importo deve essere corrisposto dalla Società al Proprietario, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione del parco eolico.

In aggiunta, alla firma di codesto contratto, la società versa al Proprietario la somma di € 1.000,00 € (mille euro), come caparra confirmatoria del contratto di opzione, da bonificare sul conto corrente intestato a Ricci Roberto IBAN n. IT40V0760114100001035494770. Tale importo non sarà restituito in caso di non ottenimento di tutte le autorizzazioni, né verrà sottratto al compenso di 50.000 €, in caso di esercizio del diritto di opzione da parte della Società.

8 Le Parti convengono che dopo l'esercizio del diritto di opzione da parte della Società come indicato nel punto 4, la stipula del contratto definitivo, avente come oggetto l'acquisto della superficie "A" o "B" del mappale su indicato, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta della Società.

8.1 Prima dell'atto di compravendita, il Proprietario sarà obbligato ad accatastare la parcella prescelta, per un superficie massima di 3.000 m2.

8.2 La forma geometrica di tale particella e la sua esatta ubicazione all'interno del mappale in oggetto, sarà stabilita prima del frazionamento.

8.3 I costi per tale operazione sono a carico della Società.

8.4 Le parti s'impegnano e si obbligano a recarsi da un notaio scelto dalla Società in provincia di Arezzo, per rogare l'atto di compravendita. Ogni onere e spesa per tale atto è a carico della Società.

9 Il proprietario garantisce ad ogni effetto di legge la libertà del proprio terreno da qualsiasi vincolo giuridico e/o pregiudizievole e/o provenienti da terzi e si impegna altresì, in caso di affitto e/o vendita del terreno in oggetto a terzi, a trasferire a questi gli obblighi di cui alla presente scrittura.

10. In caso di rifiuto di una delle Parti ad addivenire alla stipula dell'atto pubblico di cui al precedente punti, e comunque in ogni ipotesi in cui non si proceda alla stipula nel termine previsto dal presente accordo per motivi imputabili ad una parte, l'altra parte potrà, in alternativa, agire per l'esecuzione specifica del contratto (obbligo di contrarre) ovvero, dichiarare la risoluzione del presente accordo e pretendere il pagamento delle somme stabilite al successivo punto 11.

11. In caso di violazione della garanzia di cui al precedente punto 10, ovvero nel caso il Proprietario si rifiutasse di vendere uno o entrambi le superfici "A" e "B", indicate nella fig. 2, la Società avrà diritto di pretendere dal Proprietario a titolo di penale contrattuale, la somma di € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00), fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del maggior danno anche a titolo di lucro cessante. Sull'importo dovuto a titolo di penale contrattuale maturano interessi convenzionali di mora al tasso del 7 (sette) % annuo decorrenti dalla data di notifica della comunicazione di messa in mora. Parimenti, se la Società dovesse decidere, pur in presenza di tutte le regolari autorizzazioni che le consentissero di costruire e gestire il parco insieme alla cabina di elevazione, di non realizzare le opere, essa sarà obbligata a corrispondere la stessa cifra al Proprietario.

12. Il Proprietario accetta sin d'ora che il presente accordo, invariato in ogni suo diritto e obbligo nei confronti del Proprietario, potrà essere ceduto dalla Società a terzi. Nel caso in specie, le condizioni contenute in questo contratto rimangono assolutamente invariate.

In caso di cessione, la Società sarà tenuta a darne comunicazione scritta al Proprietario.

13. Ogni modifica e/o integrazione al presente accordo come anche ai suoi allegati, perché sia valido e/o efficace deve essere redatta e risultare da forma scritta.

Handwritten notes:
 per
 per
 per

14. A richiesta della Società da trasmettere con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il Proprietario s'impegna sin d'ora a sottoscrivere un contratto di compravendita definitivo di contenuto identico a quello del presente atto, avanti un notaio di Arezzo, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'ingiustificato rifiuto del Proprietario a pervenire al suddetto atto, comporterà l'addebito di una penale contrattuale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data convenuta.

Le spese di autenticazione delle firme come anche quelle di trascrizione e/o registrazione del contratto saranno a carico esclusivo della Società.

15. Ottenute tutte le autorizzazioni alla realizzazione del parco eolico „Poggio tre Vescovi“ il Proprietario -di diritto- avrà facoltà di partecipare con risorse finanziarie proprie (co-finanziamento) insieme alla Società, agli azionisti locali ed extra-locali e alle amministrazioni comunali che vi dovessero aderire, alla costituzione di una nuova società denominata „Soci del Vento s.r.l.“, società di Azionariato diffuso, per lo sfruttamento del parco eolico in oggetto.

18. Per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, le parti fanno espresso ed esplicito riferimento alle norme del Codice Civile. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto le parti pattuiscono che il foro competente è quello di Arezzo.

19. Il presente accordo viene redatto in triplice originale. Ciascun originale dovrà essere siglato dalla Parti sul margine destro di ciascuna facciata e firmato per esteso in calce all'ultima facciata. Tale documento consta di n. 5 pagine e tutte le relative visure catastali in allegato A.

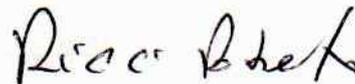
Letto, confermato e sottoscritto in

Badia Tedalda, li 9/6106no/2022

Il Proprietario:

Nome: Ricci Roberto

Firma



La Società (Badia Tedalda Eolico SRL):

Nome: Sascha Claes (Ammistratore unico)

Firma



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2023

Dati identificativi: Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **57** Particella **13**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,26 Lire 4.370**

agrario **Euro 2,26 Lire 4.370**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **5**

Superficie: **8.740 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/06/1966 in atti dal 12/10/1976 (n. 1576)

> **Dati identificativi**

Comune di **BADIA TEDALDA (A541) (AR)**

Foglio **57** Particella **13**

Partita: **2390**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,26 Lire 4.370**

agrario **Euro 2,26 Lire 4.370**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **5**

Superficie: **8.740 m²**

Impianto meccanografico del 30/04/1971

> **Altre variazioni**

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)
del 18/06/1966 in atti dal 12/10/1976 (n. 1576)

Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

➤ **1. NOGARA Giovanna (CF NGRGNN46C66A541B)**

nata a BADIA TEDALDA (AR) il 26/03/1946
Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione
dei beni con RICCI ROBERTO (deriva dall'atto 1)

➤ **2. RICCI Roberto (CF RCCRRT43P21A541P)**

nato a BADIA TEDALDA (AR) il 21/09/1943
Diritto di: Proprieta' per 1/2 bene personale (deriva
dall'atto 2)
Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione
dei beni con NOGARA GIOVANNA (deriva dall'atto
1)

1. Atto del 18/10/2005 Pubblico ufficiale
GAMBACORTA CARMELO Sede SANSEPOLCRO
(AR) Repertorio n. 92711 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 13569.1/2005 Reparto
PI di AREZZO in atti dal 16/11/2005

2. Atto del 18/10/2005 Pubblico ufficiale
GAMBACORTA CARMELO Sede SANSEPOLCRO
(AR) Repertorio n. 92710 - DIVISIONE A STRALCIO
Trascrizione n. 13420.3/2005 Reparto PI di AREZZO in
atti dal 14/11/2005

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90